

## **A Kormány**

**.... /2015. (... ) Korm. rendelete**

### **a természetes személyek adósságrendezési eljárásában a méltányolható lakásigény, továbbá lakásbérleti vagy lakáshasználati díj meghatározásáról**

A Kormány a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi.... sz. törvény 106. § (1) bekezdés *a)* és *b)* pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### **1. Általános rendelkezések**

##### **1. §**

E rendelet alkalmazásában

*a) adós, adóstárs:* a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi.... sz. törvény (a továbbiakban: Are. tv.) 5. § 1. és 5. pontja szerinti természetes személyek;

*b) félkomfortos lakóingatlan:* az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet 4. számú melléklete szerinti fogalomjegyzék szerinti feltételeknek megfelelő ingatlan;

*c) hozzátartozó, közeli hozzátartozó:* az Are. tv. 5. § 30. pontja szerinti természetes személyek;

*d) lakásbérleti (lakáshasználati) díj:* az adós által a lakóingatlan, lakhatási célú ingatlan használatáért a bérbeadónak havi rendszerességgel fizetendő díj;

*e) lakásbérleti szerződés:* a bérlő és a bérbeadó között a bérlő elhelyezésére szolgáló lakóingatlan tekintetében megkötött lakásbérleti szerződés;

*f) lakáshasználati szerződés:* lakáshasználatot biztosító egyéb visszerhes szerződés;

*g) lakóingatlan:* lakás, lakáscélra igazoltan használt üdülőépület zártkerti ingatlan vagy tanya;

*h) lakószoba:* az alkalmazott padlóburkolattól függetlenül olyan helyiség, amely legalább egy két méter széles ajtó és ablak nélküli falfelüлтettel rendelkezik, és hasznos alapterülete legalább tizenkét négyzetméter, legfeljebb azonban huszonöt négyzetméter; az efeletti hasznos alapterület ha az meghaladja a tizenkét négyzetmétert, akkor további lakószobaként, ha pedig meghaladja a hat négyzetmétert, akkor további fél lakószobaként kell figyelembe venni;

i) *fél lakószoba*: a lakószobának megfelelő ismérvekkel rendelkező helyiség azzal, hogy hasznos alapterülete meghaladja hat négyzetmétert, a tizenkét négyzetméternél azonban nem lehet nagyobb; kettő fél lakószobát egy lakószobaként kell figyelembe venni;

j) *méltányolható lakásigény*: az Are. tv. 5. § 40. pontja és e rendelet szerinti feltételeknek megfelelő jellemzőkkel rendelkező, legalább félkomfortos lakóingatlan;

## **2. Méltányolható lakásigény**

### **2. §**

Méltányolható a lakásigény, ha a lakóingatlan szobaszáma, hasznos alapterülete, forgalmi értéke a 3. §-ban és az *1. mellékletben* foglalt feltételeknek megfelel.

### **3. §**

(1) A méltányolható lakásigény mértéke az adós és a vele közös háztartásban élő adóstárs, illetve közeli hozzátartozók száma alapján a következő:

- a) egy személy esetében legfeljebb egy lakószoba;
- b) két személy esetén legfeljebb kettő lakószoba;
- c) három személy esetén legfeljebb kettő szoba és egy fél lakószoba;
- d) négy személy esetében legfeljebb három lakószoba és egy fél lakószoba.

(2) Minden további személy esetén fél szobával nő a méltányolható lakásigény mértéke, azonban az öt lakószobát nem haladhatja meg. Ha a lakásban a nappali, az étkező és a konyha osztatlan közös térben van, és hasznos alapterületük meghaladja az ötven négyzetmétert, azt két lakószobaként kell figyelembe venni.

(3) A méltányolható lakásigénynek való megfelelés vizsgálata során a közös háztartásban élők számát a lakcímet igazoló hatósági igazolvány bemutatásával lehet igazolni.

(4) Gyermektelen vagy egygyermekes házaspár vagy élettársak esetében a méltányolható lakásigény meghatározásánál legfeljebb két születendő gyermeket, – egy gyermekes házaspár vagy élettársak esetén további egy születendő gyermeket – is figyelembe kell venni, ha a házaspár vagy az élettársak erre a gyermekvállalásra és az adott lakóingatlanra vonatkozóan a lakáscélú, lakásépítési vagy a családok otthonteremtési állami támogatásával összefüggésben korábban kötelezettségvállaló nyilatkozatot tettek.

(5) A méltányolható lakóingatlan forgalmi értékét az *1. melléklet* tartalmazza. Az *1. mellékletben* forgalmi értéktől 5 %-kal felfelé akkor lehet eltérni, ha azt kivételes méltánylást igénylő egyéni vagy családi körülmény indokolja.

## **3. Lakásbérleti (lakáshasználati) díj meghatározása**

#### 4. §

Az adós és a vele közös háztartásban élő adóstárs és közeli hozzátartozók lakhatásának biztosítására vonatkozóan olyan írásban megkötött szerződést lehet figyelembe venni, amely szerint a bérelő a lakóingatlanba a közeli hozzátartozóján és az élettársán kívül más személyt nem fogadhat be, a lakást életvitelszerűen használja, továbbá a bérelő a lakóingatlant vagy annak egy részét albérletbe vagy használatba nem adhatja.

#### 5. §

(1) A lakbért, illetve a lakás használatáért fizetendő ellenértéket a lakás céljára szolgáló, legalább félkomfortos lakóingatlan komfortfokozata, alapterülete, az ingatlan állapota és a települések szerinti elhelyezkedése alapján, legfeljebb a 2. melléklet szerinti összeggel kell figyelembe venni, és az adósságrendezési eljárás során elszámolni. Az elszámolható összeg évente, a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi éves átlagos fogyasztói árindex mértékével megegyező mértékben növekszik, először 2016. január 1-jétől.

(2) Az e §-ban meghatározott mértékektől felfelé akkor lehet eltérni, ha azt kivételes méltánylást igénylő egyéni vagy családi körülmény indokolja, az eltérés mértéke nem haladhatja meg a 10%-ot.

#### 4. Záró rendelkezések

#### 6. §

Ez a rendelet 2015. szeptember 1-jén lép hatályba.

*1. melléklet a ..../2015. (....) Korm. rendelethez*

#### „A” változat Lakóingatlan forgalmi értéke

Szobaszám	Lakóingatlan hasznos alapterületének mérete (m <sup>2</sup> )	Budapesten (ezer forintban)	Budapesti agglomerációban* (ezer forintban)	Megyei jogú városokban és azok agglomerációjában** (ezer forintban)	Más városokban*** (ezer forintban)	Községekben**** (ezer forintban)
1	<35	7 500	7 000	5 000	5 000	4 000
1,5	35-50	10 500	9 000	6 500	7 000	4 500
2	45-60	12 000	10 000	7 500	7 500	5 500

2,5	55-70	14 000	10 500	9 000	8 000	6 000
3	65-80	17 000	13 000	11 000	10 000	7 000
3,5	75-90	22 000	15 500	14 000	12 000	7 500
4	85-105	26 000	17 500	16 000	13 000	8 500

\*Budapesti agglomeráció alatt a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény 1/1. sz. mellékletében felsorolt településeket kell érteni.

\*\* Megyei jogú városi agglomeráció alatt azokat a településeket kell érteni, amelyek közigazgatási határa a megyei város közigazgatási határától közúton legfeljebb 15 km.

\*\*\* Községekben a lakóingatlan értékéhez legfeljebb 3-4 millió Ft értékű telek értéke is hozzászámítható.

**„B” változat**  
**Lakóingatlan forgalmi értéke**

Szobaszám	Lakóingatlan hasznos alapterületének mérete (m2)	Budapesten (ezer forintban)	Budapesti agglomerációban* (ezer forintban)	Megyei jogú városokban és azok agglomerációjában** (ezer forintban)	Más városokban*** (ezer forintban)	Községekben**** (ezer forintban)
1	<35	9 500	8 000	7 000	6 000	4 000
1,5	35-50	13 500	10 000	8 500	7 500	4 500
2	45-60	15 000	11 000	9 500	8 500	5 500
2,5	55-70	17 000	13 500	10 500	9 000	6 000
3	65-80	21 000	15 000	12 000	10 500	7 000
3,5	75-90	24 000	17 500	15 000	12 000	7 500
4	85-105	31 000	197 500	17 500	13 000	8 500

\*Budapesti agglomeráció alatt a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény 1/1. sz. mellékletében felsorolt településeket kell érteni.

\*\* Megyei jogú városi agglomeráció alatt azokat a településeket kell érteni, amelyek közigazgatási határa a megyei város közigazgatási határától közúton legfeljebb 15 km.

\*\*\* Községekben a lakóingatlan értékéhez legfeljebb 3-4 millió Ft értékű telek értéke is hozzászámítható.

2. melléklet a ..../2015. (....) Korm. rendelethez

## 2. Lakóingatlan maximális bérleti díja:

### „A” változat

méret	szobaszám	Budapesten Ft/m <sup>2</sup>	Budapesti agglomerációban* Ft/m <sup>2</sup>	Megyei jogú városokban és azok agglomerációjában** Ft/m <sup>2</sup>	Más városokban*** Ft/m <sup>2</sup>	Községekben**** Ft/m <sup>2</sup>
<60 m <sup>2</sup>	1-2	1 300	1 100	1 000	800	600
60-80 m <sup>2</sup>	2,5-3	1 200	1 000	900	700	500
80 m <sup>2</sup> <	3+	1 100	900	800	700	500

\*Budapesti agglomeráció alatt a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény 1/1. sz. mellékletében felsorolt településeket kell érteni.

\*\* Megyei jogú városi agglomeráció alatt azokat a településeket kell érteni, amelyek közigazgatási határa a megyei város közigazgatási határától közúton legfeljebb 15 km.

## Lakóingatlan maximális bérleti díja:

### „B” változat

méret	szobaszám	Budapesten Ft/m <sup>2</sup>	Budapesti agglomerációban* Ft/m <sup>2</sup>	Megyei jogú városokban és azok agglomerációjában** Ft/m <sup>2</sup>	Más városokban*** Ft/m <sup>2</sup>	Községekben**** Ft/m <sup>2</sup>
<60 m <sup>2</sup>	1-2	2 200	1 500	1 500	800	600
60-80 m <sup>2</sup>	2,5-3	1 900	1 300	1 000	700	500

80 m <sup>2</sup> <	3+	1 500	1 200	900	700	500
---------------------	----	-------	-------	-----	-----	-----

\*Budapesti agglomeráció alatt a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény 1/1. sz. mellékletében felsorolt településeket kell érteni.

\*\* Megyei jogú városi agglomeráció alatt azokat a településeket kell érteni, amelyek közigazgatási határa a megyei város közigazgatási határától közúton legfeljebb 15 km.