

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat  
Képviselő-testületének**

**.../.... (...) önkormányzati rendelete**

**a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

**2. §**

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„7. §**

A bekerülési térítési díj összege:

- a) egy kérelmező esetén 4 millió forint,
- b) együttesen kérelmező közeli hozzátartozók vagy élettársak esetén 6 millió forint.”

**3. §**

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 15. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A nyugdíjasházi lakás bérlőjének házastársával bérlőtársi szerződést kell kötni a bérlő és házastársa közösen benyújtott kérelmére, ha)*

- „b) a bérlő és házastársa a kérelmükben vállalják 2 millió forint összegű bekerülési térítési díj megfizetését.”

**4. §**

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „17. §

Ha a bérleti szerződést a bérlő felmondja,

- a) a korábbi bérlakásának megfelelő másik lakás bérletére, vagy
- b) a bérleti szerződés 1 éven belül történő felmondása esetén pénzbeli térítésre tarthat igényt, ”

### 5. §

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 18. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A pénzbeli térítés összege a befizetett bekerülési térítési díj 80 %-a.

(2) A pénzbeli térítés kifizetésének feltétele, hogy a bérlő a lakást üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó birtokába adja.”

### 6. §

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 22. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[A bérlő halála esetén a 20. § (1) bekezdés szerint befogadott házastárs a bérleti jogviszonyt folytathatja, ha]*

„b) vállalja 2 millió forint összegű bekerülési térítési díj megfizetését.”

### 7. §

(1) A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(A bérleti díj összege)*

„a) 450 Ft/ m<sup>2</sup>, amennyiben

aa) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme nem haladja meg a 130.000 Ft-ot,

ab) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az 110.000 Ft-ot;

b) 950 Ft/ m<sup>2</sup>, amennyiben

ba) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja 130.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 200.000 Ft-ot,

bb) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem 110.000 Ft-nál magasabb, de nem haladja meg a 180.000 Ft-ot;

c) 1.550 Ft/ m<sup>2</sup>, amennyiben

ca) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja a 200.000 Ft-ot,

cb) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a 180.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 280.000 Ft-ot,”

(2) A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

*(A bérleti díj összege)*

- „d) 1.750 Ft/m<sup>2</sup>, amennyiben a  
da) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja a 340.000 Ft-ot,  
db) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a 280.000 Ft-ot.”

## 8. §

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet

- a) 16. § c) pontjában a „Bizottság” szövegrész helyébe a „polgármester” szöveg,  
b) 20. § (1) bekezdésében a „Ltv.” szövegrész helyébe az „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.)” szöveg,  
c) 20. § (2) bekezdés nyitó szövegrészeiben a „Bizottság” szövegrész helyébe a „polgármester” szöveg

lép.

## 9. §

Hatályát veszti a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet

- a) 18. § (3) bekezdése,  
b) 28. §-a.

## 10. §

Ez a rendelet 2023. május 1-jén.

dr. Kevevári Edit  
jegyző

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

### **Kihirdetési záradék:**

Ez a rendelet kihirdetésre került 2023. .... napján.

dr. Kevevári Edit  
jegyző

## INDOKOLÁS

### Általános indokolás

Az Nyugdíjasházban található lakások igénylését és bérletét szabályzó **Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) módosítása az elmúlt években történt külső körülmények megváltozása, új lakásrendelet kidolgozása, valamint a jogalkalmazási tapasztalatok szükségessé tették a Rendelet felülvizsgálatát.

A Javaslát a gyakorlatban felvetődött jogalkalmazási nehézségek megszüntetésére, a megváltozott társadalmi körülményekre reagál, úgy hogy a Rendelet eredeti koncepcióját nem változtatja meg. Eszerint a nyugdíjasházi lakás továbbra is az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött, vagy az öregségi nyugdíjkorhatár betöltésétől függetlenül öregségi nyugdíjban részesülő kérelmező személynek adható bérbe, aki vállalja a bekerülési térítési díj megfizetését, vagy az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője, és a bérlakást leadja.

Javaslát az alábbi főbb módosításokat tartalmazza az R.-hez képest:

- A bekerülési térítési díj összegének változását, illetve ezek pontosítását.
- A bérlő a bérlet 1 éven belüli felmondása esetén pénzbeli térítésre vagy a korábbi bérlakásának megfelelő másik lakás bérlésre tarthat igényt.
- A fizetendő havi bérleti díj összegének változásait.

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

### – Előzetes hatásvizsgálat –

#### a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét az alábbiak szerint tájékoztatom:

#### **I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK**

A nyugdíjasházi rendeletmódosítás során az önkormányzat a Képviselő-testület által elfogadott Lakáskonceptióban lefektetett elvekre figyelemmel járt el. Törekedett arra, hogy mind a bekerülési költséget, mind pedig a megemelt bérleti díjakat úgy állapítsa meg, hogy azok az önkormányzat által elvégzett felújítási, karbantartási költséget fedezzék. A Nyugdíjasházba történő bekerülési költségek megemelkedése elsősorba azoknak jelent majd nagyobb terhet, akik lakásleadás nélkül jutnak nyugdíjasházi lakáshoz, a bérleti díjak emelkedése pedig minden új és már bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlőt is érinteni fog. A rendeletmódosítás érinti a felmondás szabályait, a hatályos renDELETEH képest szigorúbbá válik azzal, hogy a szerződést felmondó bérlő részére csak 1 éven belüli felmondás esetén fizet pénzbeli térítést.

A rendelet megalkotása többletfinanszírozással nem jár.

#### **II. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS**

A bérleti díjak változásával a lakásállomány fenntartására, korszerűsítésére fordított költségek fokozatos csökkenése várható. A tervezet javaslatot tesz a bérleti díjak évenkénti felülvizsgálatára és esetleges változtatására.

Tekintettel arra, hogy az új rendelet 2023. május 1. napján lép hatályba és rendelkezéseit a hatálybalépését követően benyújtott kérelmek esetén kell alkalmazni, költségvetési hatása csak lassabban lesz érzékelhető.

A rendelet megalkotása többletfinanszírozással nem jár.

#### **III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK**

A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása és egészségügyi következményei nincsenek.

#### **IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK**

A rendeletmódosítás miatt az adminisztratív teendők nem növekednek.

## **V. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE**

A Képviselő-testület a rendeletmódosítás elmaradásával nem követ el mulasztásos törvénysértést.

## **VI. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.