

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Nyugdíjasházban lévő lakások bérletéről szóló 32/2018.(XII.13.) önkormányzati rendelet és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023.(IV.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testülete rendeletében határozza meg a lakásgazdálkodásra vonatkozó szabályokat.

[2] Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, 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 7. § a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A bekerülési térítési díj összege:)

- „a) egy kérelmező esetén 6 millió forint,
- b) együttesen kérelmező közeli hozzátartozók vagy élettársak esetén 8 millió forint.”

2. §

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

(A bérleti díj összege)

- „a) 372 Ft/ m²/hó+áfa, 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) 785 Ft/ m²/hó+áfa, amennyiben
 - ba) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja 130.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 250.000 Ft-ot,
 - bb) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem 110.000 Ft-nál magasabb, de nem haladja meg a 200.000 Ft-ot;
- c) 1.281 Ft/ m²/hó+áfa, amennyiben
 - ca) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja a 250.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 380.000 Ft-ot,
 - cb) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a 200.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 280.000 Ft-ot,
- d) 1.612 Ft/m²/hó+áfa, amennyiben
 - da) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja a 380.000 Ft-ot,

db) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a 280.000 Ft-ot.”

(2) A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (5) és (6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A bérlő egyéb lényeges kötelezettségének minősül a közüzemi szolgáltatás díjának határidőben, a közüzemi szolgáltató részére történő megfizetése.

(6) A bérlő évente két alkalommal – május 31-ig és november 30-ig – köteles a közüzemi költségek befizetését a közüzemi szolgáltatók által kiállított számlákkal és bizonylatokkal, és az esetleges díjtartozás rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodással, az addig eltelt időszakra vonatkozóan igazolni. Ennek elmulasztása a bérleti szerződés felmondását vonhatja maga után.”

3. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Ingatlankezelő a bérleti szerződés felmondását a rendeletben meghatározottak mellett, különösen a következő esetekben kezdeményezheti:)

„a) a bérlőnek legalább 3 havi vagy 300.000 Ft összeget meghaladó bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka halmozódik fel, azt felszólítás ellenére sem fizeti meg és nem vállalja részletfizetési megállapodás megkötését;”

4. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 60. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A fizetési emlékeztetőben a bérlőt részletesen tájékoztatni kell:

- a) a részletfizetési megállapodás megkötésének lehetőségéről,
- b) a kerületi családsegítő szolgálat által nyújtott szolgáltatásokról és az elérhetőségéről,
- c) az igénybe vehető lakhatási települési támogatásokról,
- d) a tartozás miatt alkalmazható bérbeadói intézkedésekről,
- e) az esetleges felmondás jogkövetkezményeiről.”

5. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 61. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben a 59. § (2) bekezdés a) pontja alapján kiküldött felszólításban előírt határidő eredménytelenül telik el, és a felszólítás alapjául szolgáló felmondási ok továbbra is fennáll, az Ingatlankezelő jogosult a lakásbérleti szerződés felmondására.”

6. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 62. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Ingatlankezelő a felmondási hatánap eredménytelen elteltét követő 30. naptól kezdeményezheti a tartozás behajtása és a bérlakás kiürítése iránti bírósági eljárást.”

7. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 78. § a)–d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetében a lakbér mértéke:)

- „a) Összkomfortos: $372 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$,
- b) Komfortos: $331 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$,
- c) Félkomfortos: $215 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$,
- d) Komfort nélküli: $165 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{ÁÁa}$.”

8. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 79. § a)–d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A költségelven bérbe adott lakások esetében a lakbér mértéke:)

- „a) Összkomfortos: $785 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$
- b) Komfortos: $702 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$,
- c) Félkomfortos: $628 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$,
- d) Komfort nélküli: $471 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$.”

9. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 80. § a) pont aa)–ad) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A Piaci alapon bérbe adott lakások esetében a lakbér mértéke:

Piaci I.)

- „aa) Összkomfortos: $1.281 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$,
- ab) Komfortos: $1.141 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$,
- ac) Félkomfortos: $1.025 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$,
- ad) Komfort nélküli: $769 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$.”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 80. § b) pont ba)–bd) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A Piaci alapon bérbe adott lakások esetében a lakbér mértéke:

Piaci II.)

- „ba) Összkomfortos: $1.612 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$,
- bb) Komfortos: $1.439 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$,

- bc) Félkomfortos: $1.289 \text{ Ft/m}^2/\text{hó+áfa}$,
bd) Komfort nélküli: $968 \text{ Ft/m}^2/\text{hó+áfa}$.”*

10. §

Hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 60. § (2) bekezdése.

11. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

A rendelkezés módosítását az indokolja, hogy a Nyugdíjasház működtetésével összefüggő fenntartási, üzemeltetési és karbantartási költségek az elmúlt időszakban jelentősen emelkedtek. A díjak felülvizsgálata és emelése szükséges ahhoz, hogy az önkormányzat a szolgáltatásokat hosszú távon, megfelelő színvonalon biztosítani tudja, és fedezni tudja a tényleges költségeket.

Az újonnan bekerülő (5)-(6) bekezdés a lakásrendelethez hasonlóan a bérlet kötelezi a közüzemi számlák meghatározott időben történő bemutatására.

A 3. §-hoz

A Rendeletben foglalt határidők és eljárásrend alkalmazása nehézkesen kivitelezhető. Tekintettel arra, hogy a lakbéremelés miatt megnőtt a 60 napon belüli hátralékok száma is, és áprilistól a közös költség kiterhelése tovább növelheti a bérleti tartozásokat, ezért a kintlévőségek behajtása érdekében javasolt egy szigorúbb határidőket szabó, mégis továbbra is humánus eljárásrendet belefoglalni a jogszabályba.

A 4. §-hoz és az 5. §-hoz

Jogtechnikai módosítást tartalmaz.

A 6. §-hoz

A módosítás célja az eljárási határidő lerövidítése.

A 7–9. §-hoz

A lakberek eddigi mértéke nem biztosította a lakásállomány megfelelő színvonalú fenntartásához és a szükséges felújítások elvégzéséhez szükséges bevételeket, ezért a díjak felülvizsgálata és emelése elkerülhetetlenné vált.

A 10. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

A 11. §-hoz

Hatálybaléptető rendelkezést tartalmaz.