

Vitaanyag

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének ./2026. (XI. 3.) 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] Az önkormányzati vagyonnal való felelős gazdálkodás elvének megfelelően a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 29/A. §-a és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 74. §-a főszabályként akként rendelkezik, hogy a lakbér mértékét a Képviselő-testület minden év január 1-ével 5%-kal megemeli.

[2] A Képviselő-testület 2023-ban alkotta meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló új rendeletét. Indokolt az elmúlt három évben felhalmozódott jogalkalmazási tapasztalatok átvezetése az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendeleten.

[3] Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, a 19. § (1)–(2) bekezdésében, a 20. § (3) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) - (6) bekezdéseiben, a 35. § (2) 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 26. § (2) bekezdés a)–d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A bérleti díj összege)

- „a) 391 Ft/ m²/hó+áfa (bruttó 497 Ft/m²/hó), 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) 824 Ft/ m²/hó+áfa (bruttó 1.046 Ft/m²/hó), 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) 1.345 Ft/ m²/hó+áfa (bruttó 1.708 Ft/m²/hó), 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) 1.693 Ft/m²/hó+áfa (bruttó 2.150 Ft/m²/hó), 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. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 22. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A Bizottság bérbeadásról hozott döntésében előírhatja, hogy a kérelmezőnek vállalnia kell a számára kijelölt bérlakás felújítását, felújított lakás esetében pedig a felújítási költségeknek a Bizottság által meghatározott részét.”

3. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A lakásbérleti jogviszony létesítésének feltétele, hogy a jogcím nélküli lakáshasználó)

„d) szerződéskötési díjként a bérbeadó részére bruttó 30.000 Ft összegű befizetést teljesít.”

4. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 36. § (1) bekezdés 5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor és annak fennállása alatt köteles igazolni a szociális, a költségvetési és a piaci I. és II. lakbérre jogosultságát, mind maga, mind pedig a vele együtt lakó vagy költöző személyek tekintetében, melyet a következő okiratokkal tehet meg:)

„5. álláskereső ellátása vagy foglalkoztatást elősegítő támogatásban részesülők esetében az illetékes állami foglalkoztatási szerv megállapító határozatának fénymásolata, és az utolsó csekkszelvény, számlakivonat, vagy a pénzügyi igazolása, álláskereső ellátása vagy foglalkoztatást elősegítő támogatás megszűnése esetén a megszüntető határozat másolata, ezek hiányában az álláskeresőként történő nyilvántartásba vételről szóló igazolás másolata,”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 36. § (1) bekezdés 10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor és annak fennállása alatt köteles igazolni a szociális, a költségvetési és a piaci I. és II. lakbérre jogosultságát, mind maga, mind pedig a vele együtt lakó vagy költöző személyek tekintetében, melyet a következő okiratokkal tehet meg:)

„10. a 16 éven felüli oktatási intézménybe nem járó gyermek esetében az 1. pont szerinti jövedelemigazolást, illetve a 6. pont szerinti esetben a büntetőjogi felelősség tudatában tett nyilatkozatot szükséges benyújtani, önálló kereset hiányában pedig az illetékes állami foglalkoztatási szerv által kiállított hatósági bizonyítványt az álláskeresőként történő nyilvántartásba vételről, illetve ugyanezen szerv igazolását arról, hogy álláskereső ellátásában vagy foglalkoztatást elősegítő támogatásban részesül-e,”

5. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 46. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A 2. mellékletben meghatározott lakásigény felső határának megfelelő cserelakás felajánlásának elutasítása esetén a bérlő az elutasítást követő második hónap első napjától az addig irányadó lakbér-kategóriánál eggyel magasabb lakbér-kategória szerint meghatározott lakbért köteles fizetni.”

6. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 75. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Társasházban lévő lakás esetében a külön szolgáltatások díjának havi mértéke a társasházközösség által megállapított mindenkor közös költség bruttó 80%-a. A víz- és csatornahasználati díjat – önálló fogyasztásmérő beépítését és hitelesítését követően – közvetlenül a szolgáltató részére kell megfizetni.”

7. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 76/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„76/A. §

Az önálló vízmérővel vagy mellékvízmérővel nem mérhető vízfogyasztású lakás bérlője havonta e rendelet 3. mellékletében meghatározott normatáblázat alapján számított szorzó, valamint Budapest Főváros Közgyűlésének a víz- és csatornahasználati díját meghatározó mindenkor hatályos rendeletében szabályozott egységár szorzatának egytizenketted részének megfelelő mértékű víz- és csatornahasználati díj megfizetésére köteles. ”

8. §

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: $391 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $497 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$),
- b) Komfortos: $348 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $442 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$),
- c) Félkomfortos: $226 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $287 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$),
- d) Komfort nélküli: $173 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $220 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$).”

9. §

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: $824 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $1.046 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$),

- b) Komfortos: $737 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $936 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$),
- c) Félkomfortos: $659 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $837 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$),
- d) Komfort nélküli: $495 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $629 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$)."

10. §

(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: $1.345 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $1.708 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$),
- ab) Komfortos: $1.198 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $1.521 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$),
- ac) Félkomfortos: $1.076 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $1.367 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$),
- ad) Komfort nélküli: $807 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $1.025 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$)."

(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: $1.693 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $2.150 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$),
- bb) Komfortos: $1.511 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $1.919 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$),
- bc) Félkomfortos: $1.353 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $1.718 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$),
- bd) Komfort nélküli: $1.016 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{áfa}$ (bruttó $1.290 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$)."

11. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 81. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az a személy, akinek bejelentett lakóhelye a lakásba van, de életvitelszerűen nem a lakásban tartózkodik, köteles az életvitelszerű tartózkodás helyét az ingatlan használatára jogosító okirattal igazolni.”

12. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 82. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A bérlő harminc napon belül köteles a megfelelő igazolások benyújtásával bejelenteni az Ingatlankezelőnek, ha a saját, valamint a vele együtt költöző vagy lakó személyek jövedelmi viszonyaiban legalább három hónapja fennálló változás következett be. A bejelentés alapján az Ingatlankezelő – két felülvizsgálat között legfeljebb egy alkalommal – a lakbér mértékét felülvizsgálja.

(2) Ha a felülvizsgálat eredményeképpen megváltozik a lakbér mértéke, a polgármester – az Ingatlankezelő értesítése alapján – írásbeli tulajdonosi nyilatkozattal megállapítja az új lakbért, melyet

a nyilatkozat kiadását követő második hónap első napjától kell alkalmazni és legfeljebb a következő felülvizsgálat időpontjáig tart.

(3) A felülvizsgálat eredményeként nem csökkenthető a lakbér, amennyiben a bérlő,

- a) az Ingatlankezelő részére nem igazolt, vagy a valóságtól eltérő adatot vagy tényről közöl, vagy
- b) a méltányolható lakásigény mértékét legalább egy szobával meghaladó szobaszámú lakásban lakik és a részére felajánlott kisebb szobaszámú lakást nem fogadja el.”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 82. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A lakbér csökkentése esetén a lakbér-kategória megváltozásának napjától számított 6 hónap elteltével az Ingatlankezelő jogosult ellenőrizni a bérlő szociális, költségelvi és piaci I. alapú lakbérre való jogosultságát.”

13. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 84. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Ingatlankezelő a bérlő, vagy a jogcím nélküli lakáshasználó (a továbbiakban: együtt hátralékos) kérelmére a bérleti, a használati vagy egyéb, az adott lakásra megállapított díjhátralékra és annak kamatára részletfizetési megállapodást köthet. A futamidő a 36 hónapot nem haladhatja meg.”

14. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

15. §

Hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 75. § (4) bekezdése.

16. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

Általános indokolás

Az önkormányzati vagyonnal való felelős gazdálkodás elvének megfelelően a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 29/A. §-a és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 74. §-a főszabályként akként rendelkezik, hogy a lakbér mértékét a Képviselő-testület minden év január 1-ével 5%-kal megemeli. Erre figyelemmel szükséges a 2027. évi bérletdíjemelés átvezetése a rendeleteken.

A Képviselő-testület 2023-ban alkotta meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló új rendeletét (12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, a továbbiakban: Lakásrendelet). Az elmúlt három év jogalkalmazási tapasztalatai alapján a Lakásrendelet egyes rendelkezéseinek kiegészítése és egyes esetekben korrekciója indokolt.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Javaslat a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 29/A. § rendelkezésének megfelelően 5 %-os bérleti díj emelést hajt végre.

A 2. §-hoz

A munkaviszony fennállásához kötött bérbeadás esetében is indokolt lehetővé tenni, hogy a Bizottság felújítási kötelezettséggel adja bérbe a lakást.

A 3. §-hoz

A jogcím nélküli lakáshasználat rendezése esetén az ezzel járó adminisztrációs többletterhek ellensúlyozására indokolt 30 ezer forint szerződéskötési díj fizetési kötelezettséget előírni.

A 4. §-hoz

Az álláskereső személyek esetében az álláskereső személyként való nyilvántartásba vétel igazolása szükséges. A 16 éven felüli, oktatási intézményben jogviszonnyal nem rendelkező személyek esetében főszabály szerint indokolt jövedelemigazolás benyújtását előírni.

Az 5. §-hoz

A Lakásrendeletben meghatározott lakásigénynek megfelelő méretű cserelakás elfogadásának ösztönzése érdekében indokolt a csere elutasítása esetére egyvel magasabb lakbér-kategória szerinti lakbérfizetési kötelezettséget előírni.

A 6. §-hoz

Mivel a lakásbérbeadás tekintetében az Önkormányzat áfakörbe tartozik, ezért Lakásrendelet hatályos 75. § (3) bekezdésének alkalmazásában a bérlők közös költség fizetésénél nem egyértelmű, hogy a meghatározott 80 % nettó vagy bruttó díjat jelent-e. A Javaslat ezért akként pontosítja a rendelkezést, hogy a külön szolgáltatások díjának havi mértéke a társasházközösség által megállapított mindenkori közös költség bruttó 80%-a.

A 7. §-hoz

Az önálló vízmérővel vagy mellékvízmérővel nem mérhető vízfogyasztású lakás bérlői által fizetendő víz- és csatornahasználati díj mértékét meghatározó 76/A. §-ban szereplő számítási metódus gyakorlati alkalmazása nehézkesnek és eredményében nem megfelelőnek bizonyult. Ezért a Javaslat a

szobaszámhoz és a lakásban lakó személyek számához igazodó egyszerűbb számítási módot határoz meg.

A 8–10. §-hoz

A Javaslat a Lakásrendelet 74. §-ának megfelelően 5 %-os bérleti díj emelést hajt végre.

A 11. §-hoz

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 5. § (2) bekezdésének 2022. január 1. napján hatályba lépett módosítása következtében a lakóhely és az életvitelszerű tartózkodás helye nem feltétlenül esik egybe. A lakásbérleti jogviszony szempontjából a lakásban életvitelszerűen lakó személyeket kell figyelembe venni. Ennek megfelelően indokolt előírni az életvitelszerű tartózkodás helyének igazolását az olyan személy esetében, akinek lakóhelye a lakásba van, de életvitelszerűen nem a lakásban tartózkodik.

A 12. §-hoz

A jövedelmi viszonyokban bekövetkezett tartós (három hónapot meghaladó) változás bejelentésének kötelezettségét írja elő.

A 13. §-hoz

Az adósságcsapdába került bérlők esetében a lakbérhátralék rendezésére biztosítható 24 havi részletfizetési lehetőség több esetben kevésnek bizonyult a bérlők fizetőképességének helyreállításához. Ezért indokolt a 36 havi részletfizetés engedélyezését is lehetővé tenni.

A 14. §-hoz

Az önálló vízmérővel vagy mellékvízmérővel nem mérhető vízfogyasztású lakás bérlői által fizetendő víz- és csatornahasználati díj mértékét meghatározó 76/A. §-ban szereplő számítási metódus gyakorlati alkalmazása nehézkesnek és eredményében nem megfelelőnek bizonyult. Ezért a Javaslat a szobaszámhoz és a lakásban lakó személyek számához igazodó egyszerűbb számítási módot határoz meg.

A 15. §-hoz

A Lakásrendelet 75. § (4) bekezdés hatályon kívül helyezése azért szükséges, mert a Lakásrendelet alkalmazása óta eltelt idő jogalkalmazási tapasztalatok alapján nem lehetséges figyelmen kívül hagyni a helyiségek hányadát, mivel a fővízmérő órák és a mellékvízmérők közötti különbség a helyiségeket is érinti.

A 16. §-hoz

A hatályba lépés időpontját 2027. január 1. napjában indokolt meghatározni, mert a Javaslat a 2027-ben alkalmazandó bérleti díjakat határozza meg, továbbá a lakásbérletre vonatkozó módosított rendelkezések bérlők általi megismerésére is megfelelő időt szükséges biztosítani.