

ALPOLGÁRMESTER

1184 Üllői út 400 ☒:1675Budapest Pf. 49 ☎:296-1300 🌐:www.bp18.hu

**ELŐTERJESZTÉS
VESZÉLYHELYZET KERETÉBEN MEGHOZANDÓ
DÖNTÉSRE**

Tárgy: Rendeletalkotási javaslat a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztő: Ferencz István alpolgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletben Magyarország Kormánya veszélyhelyzetet rendelt el.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46.§ (4) bekezdése így rendelkezik:

„(4) **Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének**, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és **hatáskörét a polgármester**, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke **gyakorolja**. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Kat.-ban meghatározott jogkört a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és a döntéseknek mindenkor meg kell felelniük a szükségesség és arányosság követelményének.

A különleges jogrend idején a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) módosítását az alábbiak teszik szükségessé:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó kerületi önkormányzati feladatok közé tartozik a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) felhatalmazása alapján a Képviselő-testület önkormányzati rendeletben határozza meg az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelkezéseket.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 2020. július 2. napján megtartott ülésén alkotta meg a hivatkozott felhatalmazás alapján a Rendeletet.

A Rendelet megalkotásának célja volt a lakásgazdálkodási rendszer új irányának meghatározása, mellyel az Önkormányzat a vagyongazdálkodási szabályok betartásával, önfenntartó módon, a leggazdaságosabb kihasználtsággal tudja működtetni a lakásállományt, miközben érvényesülnek a törvényi előírások, kezelhetők a társadalmi elvárások, a szociális és krízishelyzetek, valamint a piaci igények egyaránt.

Az Önkormányzat a lakásvagyon további csökkentését nem tervezi, viszont fontos szempontnak tartja a rendelkezésre álló lakásvagyon állagának megőrzését, megfelelő színvonalon történő tartását.

A célok megvalósítása érdekében a lakások bérbeadásából befolyt bevételnek fedeznie kell a bérlakások karbantartásának, felújításának kiadásait és olyan megtakarítást kell képezni, melyből a lakhatási támogatások, műszaki és vagyongazdálkodási feladatok finanszírozhatóvá válnak.

Fentiekre tekintettel szükséges 2021. január 1. napjától a Lakásrendeletben meghatározott bérleti díjak emelése, amelyre az előterjesztés 1. számú mellékletét képező rendelet-tervezettel teszek javaslatot.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint a fizetési kötelezettséget megállapító, a fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

A bérleti díj emelésével az alábbi feladatok finanszírozására kerülhetne sor:

- A lakbéremelés finanszírozná az 1998-ban elindított „Lakásért életjáradék” program működését, ismét vásárolhatna az Önkormányzat életjáradék fizetése mellett magántulajdonú lakásokat hosszabb távú lakásgazdálkodási célok megvalósítása érdekében.
- Az Önkormányzat meghatározott feltételek esetén helyi támogatással segítséget kíván nyújtani továbbra is azoknak a családoknak, akik a XVIII. kerületben lakást vásárolnak, építenek vagy lakásukat korszerűsítik, felújítják. A jelenleg még hatályban lévő, a lakáscélú támogatásokról szóló 12/2011. (V. 3.) önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek nem alkalmazkodnak a lakásviszonyokhoz, így évek óta nincs számottevő kérelmező.
- Az Önkormányzat tervei között szerepel a lakáskonceptió keretében az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóházak felújítási programjának kidolgozása, mely műszaki-gazdasági szempontokat figyelembe véve évente meghatározná a tervezhető műszaki feladatokat. A műszaki program célja:
 - a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületek tervezett felújítása, karbantartása;

- a műszakilag elavult, elsősorban frekventált területen elhelyezkedő ingatlanok bontása, melynek során a felszabadult ingatlanokon külső beruházókkal együttműködve új ingatlanok épülnének;
- a XXI. századnak megfelelő lakások biztosítása, azaz a komfort nélküli és a szükséglakások felszámolása.

A lakbéremelés jogszabályi lehetőségét a Lakástörvény, valamint Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről szóló 42/2016. (XII. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Fővárosi rendelet) szabályozza.

A Lakástörvény 34. §-a szerint a lakbéréket az alábbiak szerint kell meghatározni:

„34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglalt figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(6) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó - a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével - a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosíthatja.”

A Fővárosi rendelet az alábbi elveket fogalmazza meg:

„2.§ (1) A tulajdonos önkormányzatoknak a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének képzésénél különösen az épület karbantartásával, a központi berendezések üzemeltetésével, a közös használatú helyiségek állagának megőrzésével, az ilyen helyiségekben keletkező hibák kijavításával, valamint a közös használatú területek tisztán tartásával,

megvilágításával, a háztartási szemét elszállításával kapcsolatban felmerülő kiadásokat kell számításba venniük.

(2) A tulajdonos önkormányzatok a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakkbérét évente egyszor növelhetik az (1) bekezdésben meghatározott költségek figyelembevételével.

(3) A lakkbérképzés során nem lehet figyelembe venni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos munkálatok költségeit, mivel ezen munkák elvégzése a bérlő feladata.

3. § (1) A lakkbér megállapításánál - mint alapelvet - figyelembe kell venni a bérlakásként hasznosított lakások alapvető jellemzőit, így különösen a lakás komfortfokozatát, alapterületét, minőségét, a lakóépület állapotát, a lakóépületen belüli elhelyezkedését.

(2) A komfortfokozat alapján eltérő lakkbérmértéket úgy kell meghatározni, hogy a növelő-csökkentő tényezőkkel nem rendelkező komfortos lakás lakkbérehez képest a növelő-csökkentő tényezőkkel ugyancsak nem rendelkező

- a) összkomfortos lakás esetén a lakkbér mértéke attól legfeljebb 25%-kal térhet el,*
- b) félkomfortos lakás esetén a lakkbér mértéke annak legfeljebb 65%-a,*
- c) komfort nélküli lakás esetén a lakkbér mértéke annak legfeljebb 50%-a,*
- d) szükségülakás esetén a lakkbér mértéke annak legfeljebb 40%-a lehet.*

(3) A lakkbér mértékét a lakóépület állapotára tekintettel csökkenteni lehet:

- a) ha az épület 15-25 év között épült, vagy részesült teljes felújításban, legfeljebb 10%-kal,*
- b) ha az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban, legfeljebb 20%-kal.*

(4) A Fővárosi Önkormányzat, illetve a kerületi önkormányzatok rendeleteikben a lakkbér mértékét differenciálhatják a lakás kerületenkénti, illetve kerületen belüli elhelyezkedésére tekintettel is.

(5) A tulajdonos önkormányzatok helyi rendeleteikben további növelő és csökkentő tényezőket alkalmazhatnak azzal, hogy a csökkentés mértéke a csökkentő tényezők együttes fennállása esetén is legfeljebb 50% lehet.”

Kerületünkben 2011 óta nem emelkedett az önkormányzati lakások bérleti díja, a jelenlegi bérleti díj negyed részét teszi ki az ingatlanpiacon kért albérleti díjnak.

A rendelet-tervezet alapján 2021. január 1-jétől a szociális lakkbérek díja 40%-kal emelkedne, a korábbi rendelkezéstől eltérően a költségelvű bérleti díj a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérleti díjának másfélszerese, a piaci alapon bérbe adott lakás bérleti díja a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakkbérenek háromszorosa lenne.

A rendelet-tervezet alapján a bérleti díjak a család szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyai alapján kerülnének meghatározásra. A szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra vonatkozó és a költségelvű bérleti díj mellett a piaci alapon bérbe adott lakásra vonatkozó lakkbér megállapítására is lehetősége lesz az Önkormányzatnak a család szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak változása esetén.

Az alábbi táblázat tartalmazza a jelenleg hatályban lévő Rendelet alapján fizetendő lakkbér mértékét, valamint a rendelet-tervezet elfogadása esetén a módosított lakkbér mértékét (a

jelenleg fizetendő költségelvű és piaci alapon bére adott lakások lakbérének összegei zárójelben szerepelnek).

Komfortfokozat	Jelenlegi szociális lakbér Ft/m²/hó	Tervezett szociális lakbér Ft/m²/hó	Tervezett költségelvű lakbér Ft/m²/hó	Tervezett piaci lakbér Ft/m²/hó
összkomfortos	420	588	882 (525)	1764 (1050)
komfortos	377	527	790 (472)	1581 (944)
félkomfortos	209	292	438 (262)	876 (524)
komfort nélküli	168	278	352 (210)	705 (420)
szükséglakás	125	175	262 (157)	525 (314)

A fenti táblázatban szereplő piaci alapon megállapított lakbér összege az albérleti díjak 50%-át még mindig nem éri el.

A jelentős emelés a szociális helyzet alapján bére adott lakásra vonatkozó és a költségelvű bérleti díj közötti különbség közötti összeg, mivel a korábbi Rendelet szerint a két díjkülönbözet közötti eltérés 20%-os mértékű volt. A rendelet-tervezet elfogadásával ez a díjkülönbözet 33,3%-os eltérést fog jelenteni.


A rendelet-tervezet a hatályos jogalkotásra vonatkozó jogszabályok figyelembevételével, továbbá a fentebb felsorolt okok alapján a szükségesség és arányosság követelményeivel összhangban készült.

Fentiek alapján kérem tisztelt Polgármester urat, hogy az előterjesztés és annak mellékletei alapján alkossa meg a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2020. (.....) önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2020 NOV 27.


Ferencz István
alpolgármester

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:


dr. Rónyecz Róbert
jegyző

Mellékletek:

1. számú: rendelet-tervezet indokolással
2. számú: összehasonlító táblázat
3. számú: hatásvizsgálati lap



**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
Képviselő-testületének**

**...../2020. (.....) önkormányzati rendelete
a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. § A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségelven bérbe adott lakásra az jogosult,
a) akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek az egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg a 9. § c) pontjában meghatározott összeg kétszeresét;
b) aki, valamint a vele együtt költöző személyek a 9. § a) és d) pontjában megjelölt feltételeknek megfelelnek.”

2. § A Rendelet 13. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A piaci alapon bérbe adott lakásra az jogosult, akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek az egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a 9. § c) pontjában meghatározott összeg kétszeresét.”

3. § A Rendelet 22. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A szolgálati lakás bérbeadása esetén a lakbér mértéke költségelven kerül meghatározásra.”

4. § A Rendelet 37. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A bérbeadó a határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében vizsgálhatja a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyait. Amennyiben a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyai megváltoztak, a bérlő részére a jövedelmi helyzetének megfelelő, a rendeletben meghatározott szociális helyzet alapján bérbeadott lakásra vonatkozó, költségelvű, valamint piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó bérleti díjat kell megállapítani.

(4) A bérlő a bérbeadónak írásban köteles bejelenteni a változást követő 30 napon belül, ha a jövedelmi és vagyoni viszonyai megváltoztak. Amennyiben a bérlő az előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a bejelentésében valótlan adatközlés történt, akkor a rendeletben meghatározott piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó lakbért kell megállapítani részére.”

5. § (1) A Rendelet 38. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel –/

„b) szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a jövedelmi helyzetének megfelelő költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.”

(2) A Rendelet 38. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Ha a bérlő az újabb határozott időre megkötött bérleti szerződés lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel –/

„b) szociális bérletre továbbra sem jogosult, kérelmére ismételten a jövedelmi helyzetének megfelelő költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.”

(3) A Rendelet 38. §-a a következő (5)-(7) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Ha a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés lejártáig nem nyújtja be a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a bérbeadó – amennyiben új bérleti szerződés megkötésére nem kerül sor – köteles lakás kiürítési pert kezdeményezni. A lakáshasználó a 19. § (3) bekezdésben meghatározott használati díjat köteles fizetni.

(6) Ha a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés lejártáig benyújtotta a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, a kérelmének elbírálásáig a 67. § (5) bekezdésben meghatározott használati díjat köteles fizetni.

(7) A bérlővel, ha az (5) bekezdésben meghatározott feltételek miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, és lakbér- és közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik, a korábbival megegyező jogcímű, egy éves időtartamú bérleti szerződés köthető.”

6. § A Rendelet 41. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„41. § A költségelven bérbe adott bérlakásokat legfeljebb öt évre lehet bérbe adni. A határozott idő leteltét követően a szerződés a bérlő kérelmére, pályázati eljárás nélkül ismételten megköthető, ha a pályázatában foglalt vállalásának eleget tett. A bérlőt jövedelmi helyzetének figyelembevételével költségelvű vagy a piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó lakbérfizetési kötelezettség terheli. A bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelemre a 38. § (5)-(7) bekezdésében foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.”

7. § A Rendelet 61. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„61. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér mértéke a lakás komfortfokozata szerint:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 588,-Ft/ m ² /hó; |
| b) komfortos lakás esetén | 527,- Ft/ m ² /hó; |
| c) félkomfortos lakás esetén | 292,- Ft/ m ² /hó; |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 278,- Ft/ m ² /hó; |
| e) szükséglakás esetén | 175,- Ft/ m ² /hó. |

(2) A költségelven bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér mértéke az (1) bekezdésben meghatározott lakbér másfélszerese.

(3) A piaci alapon bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér mértéke az (1) bekezdésben meghatározott lakbér háromszorosa.”

8. § A Rendelet 76. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A rendeletnek a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2020. (...) önkormányzati rendelettel beiktatott 38. § (5)-(7) bekezdését a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”

9. § A Rendelet

a) 23. § (1) bekezdésében a „szociális alapú vagy költségelvű” szövegrész helyébe a „szociális alapú, költségelvű vagy piaci alapú” szöveg;

b) 31. § (2) bekezdésében a „költségelven” szövegrész helyébe a „költségelven vagy piaci alapon” szöveg lép.

10. § Ez a rendelet 2021. január 1. napján lép hatályba.

Budapest,

Szaniszló Sándor
polgármester

Dr. Ronyecz Róbert
jegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítását az Önkormányzat felelős gazdálkodása, a lakásvagyon állagának megőrzése és megfelelő színvonalon történő biztosítása, illetve a rászorult családok támogatása érdekében a bérleti díjak 2021. január 1. napjától történő emelése tette indokolttá. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a hatásvizsgálat elkészült. A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy az önkormányzati bérlakások bérleti díjának mértékére vonatkozó rendelkezések módosulnak. A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása, hogy a bérleti díj emelése az Önkormányzat bevételeit növeli, amelynek meghatározott része a lakhatási támogatások nyújtásának fedezetét biztosíthatja. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak. A rendelet megalkotásának környezeti, egészségügyi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs. Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzétételének mellőzése nem indokolt.

Részletes indokolás

1. § - 9. §-hoz: Az Önkormányzat a lakásvagyon további csökkentését nem tervezi, viszont fontos szempontnak tartja a rendelkezésre álló lakásvagyon állagának megőrzését, megfelelő színvonalon történő tartását. A célok megvalósítása érdekében a lakások bérbeadásából befolyt bevételnek fedeznie kell a bérlakások karbantartásának, felújításának kiadásait és olyan megtakarítást kell képezni, melyből a lakhatási támogatások, műszaki és vagyongazdálkodási feladatok finanszírozhatóvá válnak, ezért szükséges a bérleti díjak emelése.

Az Önkormányzat a bérleti díj emelésével finanszírozná a „Lakásért életjáradék” program működtetését; helyi támogatás biztosítását a XVIII. kerületben letelepedő családok lakás vásárlásához, építéséhez, felújításához; valamint az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóházak esetében a tervezhető műszaki feladatok ellátását.

A Rendelet módosításának szükségességét indokolja, hogy 9 évig bérleti díj emelés nem történt, mindeközben az Önkormányzat által kötelezően biztosítandó feladatok költségei folyamatosan emelkednek.

A rendelet szabályozza a költségelven és piaci alapon bérbe adott lakás jövedelmi és vagyoni feltételeit, valamint meghatározza a szolgálati lakásként bérbeadott lakásra vonatkozó bérleti díj összegét is.

A rendelet a határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében szabályozza, hogy a megváltozott jövedelmi viszonyok, illetve bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén hogyan változik a bérleti díj mértéke.

A rendelet meghatározza, hogy amennyiben a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés lejártakor vagy az újabb határozott időre megkötött bérleti szerződés lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel – szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a jövedelmi helyzetének megfelelő költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések szerint lehet részére a lakást pályázati eljárás nélkül meghatározott időtartamra bérbeadásra felajánlani.

A rendeletben rögzítésre került, hogy ha a bérlő a bérleti szerződés határidejének lejártáig nem nyújtja be a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a rendeletben meghatározott lakáshasználati díjat köteles fizetni. Ha a bérlő hátralékkal nem rendelkezik a korábbival megegyező jogcímű, egy éves időtartamú bérleti szerződés köthető vele ebben az esetben is. A rendelet tartalmazza ugyanakkor azt is, hogy

amennyiben a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés lejártáig benyújtja a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, akkor a kérelmének elbírálásáig a bérleti díjjal megegyező összegű használati díjat köteles fizetni, és a rendelet ezt a rendelkezést a bérlők érdekében átmeneti rendelkezés beiktatásával a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni rendeli.

10. §-hoz: A Jat. 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet. Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint a fizetési kötelezettséget megállapító, a fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

A Jat. 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik, és a végrehajtottá vált rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti. A Jat. 12/B. §-a értelmében az a jogszabály, amely a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint hatályát veszített rendelkezést tartalmazott, és annak hatályvesztését követően kizárólag jogszabály-megjelölést, bevezető részt, más jogszabályra vonatkozó hatályba léptető rendelkezés kivételével hatályba léptető rendelkezést, normatív tartalommal nem rendelkező szerkezeti egység-megjelölést tartalmaz, a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint utoljára hatályát veszített rendelkezés hatályvesztését követő napon hatályát veszti.

Budapest,

Szaniszló Sándor
polgármester

dr. Ronyecz Róbert
jegyző

A rendelet kihirdetve:

dr. Kóródi-Juhász Zsolt
főosztályvezető
Jogi, Testületi és Pályázati Főosztály

Összehasonlító táblázat

<p align="center">Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2020. (VII.06.) önkormányzati rendelete a lakások bérletéről és elidegenítéséről</p>	<p align="center">Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének/2020. (.....) önkormányzati rendelete a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII.06.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
<p>12. § (2) A költségelven bére adott lakásra az jogosult, a) akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek együttes havi jövedelme meghaladja a pályázat tárgyát képező bérlakás havi lakbérének háromszorosát, b) akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek az egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a pályázat tárgyát képező bérlakás havi lakbérének összegét, c) aki, valamint a vele együtt költöző személyek a 9. § a) és d) pontjában megjelölt feltételeknek megfelelnek.</p>	<p>12. § (2) A költségelven bére adott lakásra az jogosult, a) akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek az egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg a 9. § c) pontjában meghatározott összeg kétszeresét; b) aki, valamint a vele együtt költöző személyek a 9. § a) és d) pontjában megjelölt feltételeknek megfelelnek.</p>
<p>13. § (1a)</p>	<p>13. § (1a) A piaci alapon bére adott lakásra az jogosult, akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek az egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a 9. § c) pontjában meghatározott összeg kétszeresét.</p>
<p>22. § (3a)</p>	<p>22. § (3a) A szolgálati lakás bérbeadása esetén a lakbér mértéke költségelven kerül meghatározásra.</p>
<p>23. § (1) Amennyiben jogszabály módosítása következtében a bérlőnek a szolgálati lakásra jogosító jogviszonya megváltozása miatt szűnik meg a bérleti jogviszonya, úgy a bérlő az általa bérelt lakás – szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetétől függően – szociális alapú vagy költségelvé pályázaton kívüli bérletére jogosult.</p>	<p>23. § (1) Amennyiben jogszabály módosítása következtében a bérlőnek a szolgálati lakásra jogosító jogviszonya megváltozása miatt szűnik meg a bérleti jogviszonya, úgy a bérlő az általa bérelt lakás – szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetétől függően – szociális alapú, költségelvé vagy piaci alapú pályázaton kívüli bérletére jogosult.</p>

<p>31. § (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben szociális bérlet esetén a bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát a bérbeadó köteles elvégezni. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a bérlőtársak a továbbiakban szociális bérleményre nem jogosultak, úgy a bérbeadó költségelven adja bérbe a bérlakást.</p>	<p>31. § (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben szociális bérlet esetén a bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát a bérbeadó köteles elvégezni. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a bérlőtársak a továbbiakban szociális bérleményre nem jogosultak, úgy a bérbeadó költségelven vagy piaci alapon adja bérbe a bérlakást.</p>
<p>37. § (3) A bérbeadó a határozatlan időtartamú szociálisan bérbe adott lakások esetében vizsgálhatja a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyait. Amennyiben a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyai megváltoztak, és nem felelnek meg a rendelet 9. §-ában meghatározott feltételeknek, a bérlő részére költségelvé lakbért kell megállapítani.</p> <p>(4) A bérlő a bérbeadónak írásban köteles bejelenteni a változást követő 30 napon belül, ha a rendelet 9. §-a szerinti vagyoni és jövedelmi viszonyai megváltoztak. Amennyiben a bérlő az előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a bejelentésben valótlan adatközlés történt, akkor költségelvé lakbért kell megállapítani részére.</p>	<p>37. § (3) A bérbeadó a határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében vizsgálhatja a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyait. Amennyiben a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyai megváltoztak, a bérlő részére a jövedelmi helyzetének megfelelő, a rendeletben meghatározott szociális helyzet alapján bérbeadott lakásra vonatkozó, költségelvé, valamint piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó bérleti díjat kell megállapítani.</p> <p>(4) A bérlő a bérbeadónak írásban köteles bejelenteni a változást követő 30 napon belül, ha a jövedelmi és vagyoni viszonyai megváltoztak. Amennyiben a bérlő az előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a bejelentésében valótlan adatközlés történt, akkor a rendeletben meghatározott piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó lakbért kell megállapítani részére.</p>
<p>38. § (3) Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére</p> <p>b) szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a költségelvé bérletre vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.</p> <p>(4) Ha a bérlő az újabb határozott időre megkötött bérleti szerződés lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel –</p> <p>b) szociális bérletre továbbra sem jogosult, kérelmére ismételten költségelvé bérletre vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást</p>	<p>38. § (3) Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére</p> <p>b) szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a jövedelmi helyzetének megfelelő költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.</p> <p>(4) Ha a bérlő az újabb határozott időre megkötött bérleti szerződés lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel –</p> <p>b) szociális bérletre továbbra sem jogosult, kérelmére ismételten a jövedelmi helyzetének megfelelő költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések</p>

<p>pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.</p>	<p>szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.</p>
<p>38. § (5)</p> <p>(6)</p> <p>(7)</p>	<p>38. § (5) Ha a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés lejártáig nem nyújtja be a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a bérbeadó – amennyiben új bérleti szerződés megkötésére nem kerül sor – köteles lakás kiürítési pert kezdeményezni. A lakáshasználó a 19. § (3) bekezdésben meghatározott használati díjat köteles fizetni.</p> <p>(6) Ha a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés lejártáig benyújtotta a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, a kérelmének elbírálásáig a 67. § (5) bekezdésben meghatározott használati díjat köteles fizetni.</p> <p>(7) A bérlővel, ha az (5) bekezdésben meghatározott feltételek miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, és lakbér- és közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik, a korábbival megegyező jogcímű, egy éves időtartamú bérleti szerződés köthető.</p>
<p>41. § A költségelven bérbe adott bérlakásokat legfeljebb öt évre lehet bérbe adni. A határozott idő leteltét követően a szerződés a bérlő kérelmére, pályázati eljárás nélkül ismételtén megköthető, ha a pályázatában foglalt vállalásának eleget tett. A bérlőt jövedelmi viszonyaitól függetlenül továbbra is költségelvényi lakbérfizetési kötelezettség terheli.</p>	<p>41. § A költségelven bérbe adott bérlakásokat legfeljebb öt évre lehet bérbe adni. A határozott idő leteltét követően a szerződés a bérlő kérelmére, pályázati eljárás nélkül ismételtén megköthető, ha a pályázatában foglalt vállalásának eleget tett. A bérlőt jövedelmi helyzetének figyelembevételével költségelvényi vagy a piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó lakbérfizetési kötelezettség terheli. A bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelemre a 38. § (5)-(7) bekezdésében foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.</p>
<p>61. § (1) A költségelvényi lakbér mértéke a lakás komfortfokozata szerint:</p> <p>a) összkomfortos lakás esetén 525,- Ft/ m² /hó; b) komfortos lakás esetén 472,- Ft/ m² /hó;</p> <p>c) félkomfortos lakás esetén 262,- Ft/ m² /hó;</p> <p>d) komfort nélküli lakás esetén 210,- Ft/ m² /hó;</p> <p>e) szükséglakás esetén 157,- Ft/ m² /hó.</p>	<p>61. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér mértéke a lakás komfortfokozata szerint:</p> <p>a) összkomfortos lakás esetén 588,- Ft/ m² /hó;</p> <p>b) komfortos lakás esetén 527,- Ft/ m² /hó;</p> <p>c) félkomfortos lakás esetén 292,- Ft/ m² /hó;</p> <p>d) komfort nélküli lakás esetén 278,- Ft/ m² /hó;</p> <p>e) szükséglakás esetén 175,- Ft/ m² /hó.</p>

<p>(2) A szociális alapon bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér mértéke a (1) bekezdésben meghatározott lakbér 80%-a.</p> <p>(3) A piaci alapon bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér mértéke a (1) bekezdésben meghatározott lakbér kétszerese.</p>	<p>(2) A költségelven bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér mértéke az (1) bekezdésben meghatározott lakbér másfélszerese.</p> <p>(3) A piaci alapon bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér mértéke az (1) bekezdésben meghatározott lakbér háromszorosa.</p>
<p>76. § (3a)</p>	<p>76. § (3a) A rendeletnek a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII.06.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2020. (...) önkormányzati rendelettel beiktatott 38. § (5)-(7) bekezdését a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.</p>

HATÁSVIZSGÁLAT

a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2020. (.....) önkormányzati rendelet megalkotásához (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

1. Társadalmi hatása:

nincs
 van:

Az önkormányzati bérlakások bérleti díjának mértékére vonatkozó rendelkezések módosulnak.

2. Gazdasági, költségvetési hatása:

nincs
 van:

A bérleti díj emelése az Önkormányzat bevételeit növeli, amelynek meghatározott része a lakhatási támogatások nyújtásának fedezetét biztosíthatja.

3. Környezeti és egészségügyi következménye:

nincs
 van

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

nincs
 van

5. Megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következménye:

nincs
 van:

A rendelet megalkotását az Önkormányzat felelős gazdálkodása, a lakásvagyon állagának megőrzése és megfelelő színvonalon történő biztosítása, illetve a rászorult családok támogatása érdekében a bérleti díjak 2021. január 1. napjától történő emelése tette indokolttá.

6. Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállása:

nincs
 van:

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