

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármestere**

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Lakásrendelet) szabályozza az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásával, valamint a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos kérdéseket.

A Lakásrendeletet a Képviselő-testület a 2023. május 18-ai ülésén módosította, mely alapján a lakásbérleti díjak 2023. október 1. napjától módosultak. Az új szabályozás hatására több, vélhetően életvitelszerűen nem lakott lakás visszakerült az Önkormányzathoz, továbbá a lakásmobilitási kérelmek száma is emelkedett. Az eltelt időszak tapasztalatai szerint a bérleti díj megfizetése a méltányolható szobaszámot meghaladó lakásban élők és a nyugdíjasok egy részének okozott nehézséget, ezért indokolt ezen szabályozások finomítása. Időskorban a mobilitás nehezen megvalósítható, sok esetben nemcsak a gyakran több évtizedes kötődés, hanem az egészségi állapot miatt is.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati lakások – főként a panelek – sok esetben átlagos alapterületűek, de a méltányolható lakásnagyságot meghaladó szobaszámmal rendelkeznek, javasolt a meghatározást kiegészíteni a személyhez kötött alapterület nagyságával. Amennyiben a lakásban élők jövedelme kizárólag a nyugdíjfolyósító szerv által folyósított pénzellátás, indokolt a jövedelem és a bérleti díj összegének a maximalizálása, melyet javasolok 35%-ban meghatározni.

A helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott lakások felújítása az elmúlt időszakban elhúzódott, a rendelkezésre álló fél év nem elegendő. Ennek okai a szakemberhiányra és a közművek visszakapcsolásának az elhúzódására vezethetők vissza. Célszerű a helyreállításra hosszabb, kilenc hónap időtartamú határidőt, továbbá a határidő hosszabbítására egy helyett két alkalmat biztosítani a Lakásrendeletben.

A jogalkalmazási tapasztalatok alapján a tervezetben az alábbi kiegészítő és pontosító szabályozásokra teszek javaslatot.

Pontosításra kerül az ún. ismételt bérbeadás szabálya, amikor a határozott időre szóló bérleti jogviszony lejártát követően a lakásban lakó korábbi bérlő számára történik a bérbeadás. A javaslat szerint a bérlőnek 60 nap áll rendelkezésre arra, hogy a lakás ismételt bérbevételére irányuló szándékát hiánytalanul kezdeményezze.

Kiegészítésre kerül a helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott lakások bérleti jogviszonyának megszűnésekor történő elszámolás a perköltség, illetve egyéb eljárási díj megfizetésének kötelezettségével.

A lakásmobilitás elősegítése érdekében javasolt a lakástulajdonnal rendelkező bérlők esetében a jelenleginél magasabb összegű lakbér megállapítása, a legmagasabb összegű alapdíj figyelembevételével számított szociális lakbér 150%-ának megfizetése.

A lakbérfelülvizsgálat során szerzett tapasztalatok alapján szükséges a Lakásrendeletben a jövedelemigazolásra vonatkozó szabályok pontosítása és a szociális ellátásokról szóló 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelet szabályaival az összhang megteremtése.

A Lakásrendelet 1. melléklet g) pontja szerinti egyedi és közös kazán általi fűtés- és melegvíz szolgáltatás javítása és üzemben tartása szolgáltatások biztosítása jogszabály alapján bérbeadói kötelezettség, emiatt javasolt ennek a pontnak a törlése.

Az ingatlan elővásárlási jog jogosultja részére történő elidegenítésének szabályai 2023-ban módosításra kerültek. Ezen módosítást követően a Lakásrendelet 64. § (1) bekezdésének utaló szabálya korlátozottan alkalmazható, mivel lakás esetében csak az elővásárlási jog jogosultját illeti meg részletfizetési kedvezmény. Javasolt az utaló szabály pontosítása.

II. Hatásvizsgálat

A javaslat szerinti méltányolható lakásnagyság módosításával azoknak a bérlőknek, akik sok esetben további fél szoba miatt a legmagasabb összegű alapidjat fizették, a jövedelmük alapján kerül megállapításra a bérleti díj, továbbá a kizárólag nyugdíjjövedelemből élők esetében a bérleti díj összege maximálásra kerül.

A nagyobb lakásban élők körében elindult lakásmobilitási igény kielégítésére az Önkormányzat nem minden esetben tud azonnal reagálni, de az új szabályozással elkerülhető a lakásnagyság vagy szobaszám miatti, a jövedelmet megterhelő bérletidíj-fizetési kötelezettség.

A helyreállítási kötelezettséggel bérbeadott lakások felújítására hosszabb rendelkezésre álló idő biztosításával nagyobb eséllyel tud határidőn belül megvalósulni a felújítás, mely kevesebb adminisztrációt eredményez.

III. A végrehajtás feltételei

A jogszabály-módosítás végrehajtásához szükséges személyi és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak. A tervezetnek közvetlen költségvonzata nincs,

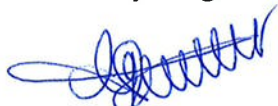
IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. mellékletében foglaltak szerint megalkotja a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2025. április „11.”

D. Kovács Róbert Antal

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (... ..) önkormányzati rendelete

a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.)

önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a lakbér szociális szempontok szerinti differenciálásának erősítése, valamint a lakásbérbeadás eljárásának hatékonyabbá tétele céljából, a Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló lakások, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályok kiegészítése és pontosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

[2] Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében 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 lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 2. § 3. pontja a következő d) alponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:

méltányolható lakásnagyság:)

„d) az a)-c) pontokban foglaltak teljesülésének hiányában személyenként legfeljebb 30 négyzetméter lakásnagyság;”

2. §

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Lakásbérleti jogviszony tíz éven belül nem létesíthető azzal a személlyel,)

„b) akinek a lakásbérleti jogviszonya nem neki felróható okból közölt felmondással szűnt meg, és a lakás birtokba adására vonatkozó kötelezettségét nem teljesítette, valamint a lakás ismételt bérbevételére irányuló kérelmét a bérleti jogviszony megszűnését követő 60 napon belül hiánytalanul nem nyújtotta be;”

3. §

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Abban az esetben, ha a lakásban élők jövedelme kizárólag a nyugdíjfolyósító szerv által folyósított pénzellátás, a lakbér nem lehet magasabb a lakásban élők összjövedelmének 35%-ánál.”

4. §

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 64. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ingatlan bérlő részére történő elidegenítésére - az 59. §, a 61. § (3) bekezdése és a 62. § kivételével - a 25. alcím rendelkezéseit kell alkalmazni.”

5. §

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 69. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„69. §

(1) Az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és a lakáskezelő a 68. § (3) bekezdésében meghatározott személy jövedelmét

- a) az érintett nyilatkozata,
- b) az érintett által csatolt igazolások, valamint
- c) a bérleményellenőrzés során tapasztaltak alapján állapítja meg.

(2) A 68. § (3) bekezdésében meghatározott személy a kérelem benyújtásakor, valamint a lakbér-felülvizsgálat során köteles nyilatkozni a jövedelmi viszonyairól, továbbá benyújtani a (3) bekezdésben meghatározott igazolást vagy annak másolatát.

(3) A lakbér megállapításához és a lakbér-felülvizsgálathoz mellékelni kell

- a) a személyazonosságot igazoló érvényes hatósági igazolvány másolatát,
- b) a személyi azonosítót és laccímet igazoló hatósági igazolvány személyazonosító adatokat és laccímet tartalmazó oldalának a másolatát,
- c) a jövedelemigazolást,
- d) a társadalombiztosítási ellátás esetében a havi járandóságról szóló igazolást,
- e) álláskereső vagy munkanélküli esetén a munkaügyi hatóság által kiadott igazolást arról, hogy a kérelem benyújtásakor regisztrált álláskereső,
- f) a szülői felügyeleti jog egyik szülő általi gyakorlása esetén az erre vonatkozó okiratot,
- g) 16 év feletti tanuló esetén a közép fokú vagy felső fokú oktatási intézmény igazolását a tanulói vagy hallgatói jogviszony fennállásáról,
- h) annak igazolását, hogy valamely jövedelem megállapítása vagy folyósítása folyamatban van,
- i) a gyermek elhelyezése vagy ideiglenes hatályú elhelyezése és a gyámrendelés tárgyában hozott bírósági vagy gyámhivatali határozatot.

(4) A (3) bekezdés c) pontjában meghatározott jövedelemigazolás alatt

- a) munkabér esetén a kérelem benyújtását megelőző három hónap nettó jövedelmét igazoló, a munkáltató által kiállított igazolást vagy bérjegyzéket,
- b) vállalkozásból származó jövedelem esetében a lezárt adóév tekintetében az állami adóhatóság által kiadott igazolást, a le nem zárt adóév tekintetében könyvelői igazolást vagy a vállalkozó nyilatkozatát,
- c) nyugdíj vagy egyéb nyugdíjszerű ellátás esetében a tárgyévi ellátásról szóló igazolást és a kérelem benyújtását megelőző hónap nyugdíjszelvényét vagy bankszámlakivonatát,
- d) álláskeresői járadék esetén az arról szóló döntést és a folyósított összeg igazolását vagy a munkaügyi hatóság ellátásról szóló tárgyhavi igazolását,

- e) társadalombiztosítási ellátás esetében a folyósító szerv által a havi járandóságról kiállított igazolást,
- f) egyéb rendszeresen folyósított jövedelem esetében a kérelem benyújtását megelőző három hónapban folyósított összeg igazolását vagy a kérelmező nyilatkozatát kell érteni.”

6. §

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet

- a) 2. § 3. pont c) alpontjában a „;” szövegrész helyébe a „,” szöveg,
- b) 20/A. § (1) bekezdésében a „hat” szövegrész helyébe a „kilenc” szöveg és az „egy alkalommal” szövegrész helyébe a „két alkalommal alkalmanként” szöveg,
- c) 20/B. § (4) bekezdésében az „összeget,” szövegrész helyébe az „összeget, a perköltséget, illetve egyéb eljárási díjat,” szöveg,
- d) 24. § (4) bekezdésében a „lakhétszáz” szövegrész helyébe a „lakhétszázötven” szöveg,
- e) 24. § (5) bekezdésében a „számszáz lakószobával” szövegrész helyébe a „nagyterületű lakással” szöveg,
- f) 1. melléklet 2. pont a) alpontjában a „160 Ft/fő” szövegrész helyébe az „a tényleges költség lakás alapterületére eső része” szöveg lép.

7. §

Hatályát veszti a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2. pont g) alpontja.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

D. Kovács Róbert Antal
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Általános indokolás

A lakásbérleti díjak emelésének tapasztalatai szerint a bérleti díj megfizetése a méltányolható szobaszámot meghaladó lakásban élők és a nyugdíjasok egy részének okozott nehézséget, ezért indokolt ezen szabályozások finomítása.

A méltányolható lakásnagyságot meghatározó szobaszám helyett a személyhez kötött alapterület mértéke is figyelembe vehetővé válik, és a nyugdíjasok esetében a bérleti díj a jövedelem arányában maximalizálásra kerül.

A jogalkalmazási tapasztalatok alapján több kiegészítő és pontosító szabályozást is tartalmaz a rendelet.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A bérlők esetében a méltányolható lakásnagyságot meghatározó szobaszám helyett a személyhez kötött alapterület mértéke is figyelembe vehetővé válik annak érdekében, hogy elkerülhető legyen a megterhelő bérletidíj-fizetési kötelezettség.

A 2. §-hoz

Pontosításra kerül az ismételt bérbeadása szabálya, amikor a határozott időre szóló bérleti jogviszony lejártát követően a lakásban lakó korábbi bérlő számára történik a bérbeadás. A bérlőnek 60 nap áll rendelkezésre arra, hogy a lakás ismételt bérbevételére irányuló kérelmét hiánytalanul benyújtsa.

A 3. §-hoz

A rendelet a kizárólag nyugdíjszerű ellátásban részesülő háztartások esetében az alacsonyabb jövedelmű csoportok támogatása érdekében korlátozza a bérleti díj mértékét.

A 4. §-hoz

Az ingatlan elővásárlási jog jogosultja részére történő elidegenítésének szabályai 2023-ban módosításra kerültek. Ezen módosítást követően a Lakásrendelet 64. § (1) bekezdésének utaló szabálya korlátozottan alkalmazható, mivel lakás esetében csak az elővásárlási jog jogosultját illeti meg részletfizetési kedvezmény. Szükséges az utaló szabály pontosítása.

Az 5. §-hoz

A lakbér-felülvizsgálat során szerzett tapasztalatok alapján szükséges a jövedelemigazolásra vonatkozó szabályok pontosítása és a szociális ellátásokról szóló 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelet szabályaival az összhang megteremtése.

A 6. §-hoz

A helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott lakások felújítására rendelkezésre álló fél év a gyakorlati tapasztalatok alapján nem elegendő. A helyreállításra hosszabb, kilenc hónapos határidő és a határidő hosszabbítására egy helyett két alkalom lesz biztosított.

Kiegészítésre kerül a helyreállítási kötelezettséggel bérbeadott lakások bérleti jogviszonyának megszűnésekor történő elszámolás a perköltség, illetve egyéb eljárási díj megfizetésének kötelezettségével.

A lakásmobilitás elősegítése érdekében a lakástulajdonnal rendelkező bérlők esetében a jelenleginél magasabb összegű lakbér kerül megállapításra.

A felvonóhasználat díja a többi különszolgáltatási díjhoz hasonlóan kerül megállapításra.

A 7. §-hoz

Az egyedi és közös kazán általi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás javítása és üzemben tartása szolgáltatások biztosítása jogszabály alapján bérbeadói kötelezettség, emiatt indokolt az erre vonatkozó díj törlése.

A 8. §-hoz

A módosítások végrehajtása felkészülési időt nem igényel, ezért a tervezet szerinti rendelet a kihirdetést követő napon hatályba léptethető.