

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete**

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

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 bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„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:”

**2. §**

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 23/A. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A szociális lakbér megállapításakor a lakáskezelő a bérlőt tájékoztatja az általa igénybe vett lakbértámogatás mértékéről.”

**3. §**

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A méltányolható lakásnagyság mértékét meghaladó számú lakószobával rendelkező bérlő köteles a legmagasabb összegű alapdíj figyelembevételével számított szociális lakbért fizetni.”

**4. §**

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 59. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## „59. §

(1) Ha a Lakástörvény szerint elővásárlásra jogosult vevő a lakás vételárát a szerződéskötéskor egy összegben megfizeti, és vállalja, hogy a lakást egy évig nem idegeníti el, az eladási ajánlatban meghatározott vételárból 5% árengedmény illeti meg.

(2) Amennyiben a Lakástörvény szerint elővásárlásra jogosult vevő a lakás vételárát a szerződéskötéskor nem egy összegben fizeti meg, kérelmére a vételárhátralékra legfeljebb tizenöt évi részletfizetési kedvezmény illeti meg. A szerződéskötéskor a vételár legalább 20%-át meg kell fizetni.

(3) A részletfizetés időtartamára a vevő a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű szerződéses kamatot fizet.

(4) Részletfizetés esetén a vevő jogosult előtörlesztésre, amelyet a lakáskezelő évente a vevő nyilatkozata szerint a futamidő vagy a törlesztőrészlet csökkentésére számol el.

(5) Ha a vevő a lakás vételárhátralékát a részletfizetési kedvezmény lejárta előtt fizeti meg (a továbbiakban: végtörlesztés), a megfizetés időpontjában fennálló vételárhátralékból, ha a vételárhátralék teljes összegét a szerződés megkötésétől számított

- a) egy éven belül megfizeti, 4%,
  - b) öt éven belül megfizeti, 3%, vagy
  - c) tíz éven belül megfizeti, 1%
- kedvezmény illeti meg.

(6) Az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz éven túl a vételárhátralék teljes összegének megfizetése esetén a vevőt kedvezmény nem illeti meg.”

## 5. §

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

- a) 24. § (1) bekezdésében az „öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét” szövegrész helyébe az „55 000 Ft-ot” szöveg és a „háromszorosát” szövegrész helyébe a „85 000 Ft-ot” szöveg,
- b) 24. § (2) bekezdésében a „20%-ával növelt összege, de legfeljebb a legmagasabb összegű alapidj.” szövegrész helyébe a „30%-ával növelt összege, de legfeljebb a legmagasabb összegű alapidj.” szöveg,
- c) 24. § (3) bekezdésében a „háromszorosa” szövegrész helyébe a „négyzerese” szöveg,
- d) 1. melléklet 1. pont a) alpontjában a „280” szövegrész helyébe az „500” szöveg,
- e) 1. melléklet 1. pont b) alpontjában a „265” szövegrész helyébe a „470” szöveg,
- f) 1. melléklet 1. pont c) alpontjában a „170” szövegrész helyébe a „300” szöveg,
- g) 1. melléklet 1. pont d) alpontjában a „135” szövegrész helyébe a „240” szöveg,
- h) 1. melléklet 1. pont e) alpontjában a „100” szövegrész helyébe a „180” szöveg lép.

## 6. §

- (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A 3. § és az 5. § 2023. október 1-jén lép hatályba.

D. Kovács Róbert Antal  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

## Általános indokolás

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításának elsődleges célja az önkormányzati bérlakásokban a lakhatás költségeinek a lakások önkormányzati fenntartási költségeihez közelítése, illetve a rendelet megalkotása óta eltelt hosszú időre tekintettel a lakásbérleti piacon bekövetkezett folyamatok leképezése. Ennek érdekében emelésre kerül a szociális lakbér alapdíja, meghatározott jövedelemhatár fölött a lakbér mértéke, és a maximális szociális lakbér összege. Indokolt továbbá felülvizsgálni az önkormányzati lakás megvásárlása esetén biztosítandó kedvezményeket is.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A bevezető rész módosítását a feladatkört meghatározó jogszabály változása indokolja.

### **A 2. §-hoz**

A szociális lakbér lakbértámogatást tartalmazhat. Annak érdekében, hogy a bérlő megfelelő információval rendelkezzen a bérleti díj számításával és a mértékének kedvezménytartalmával kapcsolatban, a lakáskezelő köteles erről őt kifejezetten tájékoztatni.

### **A 3. §-hoz**

A méltányolható lakásnagyság mértékét meghaladó szobaszámú bérlemény esetében a lakbéremelés arra ösztönözheti a bérlőt, hogy a bérlakását kisebbre cserélje, ami elősegítené a lakásmobilitást, és lehetővé tenné a nagyobb, többgyermekes családok elhelyezését.

### **A 4. §-hoz**

A lakás eladása esetén a vevőnek nyújtott kedvezmények csökkentésre kerülnek. Pontosításra kerül, hogy a kedvezmény csak a Lakástörvény szerinti elővásárlásra jogosult vevőt illeti meg.

### **Az 5. §-hoz**

Az öregségi nyugdíjminimum fogalmát indokolt kivezetni a jogszabályból, és a bérleti díj számításának alapját képező jövedelemhatárt konkrét összegben meghatározni.

Emelésre kerül a bérleti díj számításánál alkalmazott jövedelemhányad százalékos mértéke, valamint a szociális lakbér legmagasabb összegű alapdíja is.

A szociális lakbér alapdíjainak emelését a lakásfenntartás költségeinek emelkedése, valamint a rendelet megalkotása óta eltelt hosszú idő alatt a lakásbérleti piacon bekövetkezett változások indokolják.

### **A 6. §-hoz**

A lakbéremelésre vonatkozó rendelkezések végrehajtására való felkészülés hosszabb időt igényel, az egyéb módosító rendelkezések végrehajtása a kihirdetést követően azonnal biztosítható.