

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

**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 Lakásrendelet 1. melléklete határozza meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékét és a külön szolgáltatások havi díjait (a továbbiakban: bérleti díj).

Az elmúlt években a kerületben egyre nagyobb lett a kereslet a bérlakásokra, és a lakásbérleti piacon a bérleti díjak az elmúlt időszakban a többszörösére emelkedtek. Az Önkormányzat a bérleti díjak mértékét a Lakásrendelet megalkotása óta – több mint tíz éve – változatlanul hagyta annak ellenére, hogy az eltelt időszak alatt a piaci bérleti díjak mellett a bérlakásokkal kapcsolatos kiadások (felújítás, karbantartás, közös költség, üzemeltetés költségei) is jelentősen megemelkedtek.

A fentiekre tekintettel indokolttá vált a bérleti díjak felülvizsgálata. A jelenlegi inflációt, valamint a gazdasági folyamatokat figyelembe véve – az Önkormányzat politikai vezetésével történő egyeztetés alapján – a szociális lakbér vonatkozásában az alábbi táblázat szerinti emelést javaslom.

	A szociális lakbér alapidija (Ft/m ²)	Jelenlegi díj (Ft)	Javasolt díj (Ft)
1.	Összkomfortos lakás	280	500
2.	Komfortos lakás	265	470
3.	Félkomfortos lakás	170	300
4.	Komfort nélküli lakás	135	240
5.	Szükséglakás	100	180

A piaci alapon bérbeadott lakások bérleti díjainak – azok lakásállomány egészéhez viszonyított elenyésző száma, valamint a lakbérmegállapítás módja miatt –, valamint a külön szolgáltatások díjainak emelésére nem teszek javaslatot.

A Rendelet 24. § (1) bekezdése szerint, ha a bérlőnek a vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozókkal együtt számítva az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetén a háromszorosát, a szociális lakbér alapidját az 1. melléklet határozza meg.

A (2) bekezdés alapján, ha a bérlőnek a vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozókkal együtt számítva az egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az (1) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárt, a szociális lakbér alapidja az 1. mellékletben meghatározott alapidjnak a jövedelemhatárt meghaladó jövedelemrész 20%-ával növelt összege, de legfeljebb a legmagasabb összegű alapidj.

Az öregségi nyugdíjminimumra utalás helyett – a szociális ellátásokhoz hasonlóan – javaslom 55 000 Ft összegben, egyedülálló esetén 85 000 Ft összegben meghatározni a lakbérszámítás alapját. A legkisebb munkabér, valamint a garantált bérminimum évről-évre történő emelkedésére való tekintettel indokolt az értékhatárt meghaladó jövedelemrész 20%-a helyett annak a 30%-ával számolni, valamint a szociális lakbér legmagasabb összegű alapdíját a szociális lakbér alapdíjának négyszeres mértékében meghatározni.

Az önkormányzati lakások bérbeadása során gyakran tapasztaljuk, hogy a Rendelet szerinti méltányolható lakásnagyságot meghaladó mértékű lakásban lakik a bérlő (meghal a házastárs, vagy elköltözik a felnőtté vált gyermekek). Javaslom, hogy a bérlő az ilyen esetekben a szociális lakbér legmagasabb összegű alapdíját legyen köteles megfizetni.

A szociális lakbér mindaddig, amíg nem éri el a Rendelet szerinti maximumát, lakbértámogatást tartalmaz. Fontos, hogy a bérlő megfelelő információval rendelkezzen a lakbér támogatástartalmáról, amellyel az Önkormányzat külön is hozzájárul a lakhatása biztosításához. Éppen ezért a lakáskezelőnek indokolt formális tájékoztatás keretében is a bérlő tudomására hoznia, hogy a piaci bérleti díjnál egyébként is alacsonyabb legmagasabb szociális alapdíjhoz képest további kedvezményben részesül, amelynek megtartása érdekében be kell tartania a lakásbérleti szerződésből és a Rendeletből eredő kötelezettségeit.

A Lakástörvény bizonyos esetekben megteremti a lehetőséget arra, hogy a bérlő, a bérlőtárs, illetve azok egyenes ági rokona a bérlémenyt megvásárolhassa.

Az elővásárlási jog kizárólag az olyan bérbe adott állami lakásra, valamint a korábban állami tulajdonban lévő olyan lakásokra terjed ki, amelyek az állami tulajdonból közvetlenül önkormányzati tulajdonba kerültek.

A Lakástörvény alapján, ha a vevő kéri, akkor részére legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni a vételár megfizetéséhez. A vételár egy összegben való megfizetése vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árendedmény, illetve a vételárhátralékból engedmény illeti meg. Ennek mértékét az önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

A Rendelet jelenlegi szabályozása szerint a vételárból – meghatározott feltétek fennállása esetén – 20% árendedmény illeti meg a vevőt, és a vételárhátraléokra legfeljebb 30 évi részletfizetési kedvezmény biztosítható, valamint a vételár legalább 10%-át kell megfizetni.

Tekintettel arra, hogy az állami és önkormányzati lakások alanyi jogú, tömeges adásvételének időszaka hosszú ideje lezárult, továbbá az Önkormányzat érdeke a jelenlegi kedvezőtlen gazdasági helyzetben a vételárbevétel növelése és a kedvezmények ésszerűsítése, indokolt csak a Lakástörvény által előírt mértékű, a jelenleginél szűkebb kedvezmények biztosítása.

II. Hatásvizsgálat

A javaslat szerinti szociális lakbér mértéke az Önkormányzat által viselt társasházi közös költségek mértékéhez, valamint különösen a lakásbérleti piacon kialakult bérleti díjakhoz viszonyítva jelentősen kedvezőbb. A bérleti díjak emelése nyomán az Önkormányzat bérletidíj-bevételének arányos emelkedése várható, miközben a jövedelmi határértékekre tekintettel a szociális bérlakásokban élők továbbra is jelentős mértékű lakbértámogatásban részesülnek.

A lakbéremelés által megnövekedett lakbérbevétel újabb lakások felújítását, valamint bérbeadását teszi lehetővé az Önkormányzat számára, egyúttal csökkenti a lakásállomány fenntartásából származó deficitet.

III. A végrehajtás feltételei

Az Önkormányzat a Lakástörvény 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét önkormányzati rendeletben állapítja meg.

Az Önkormányzatnak a lakások elidegenítésére vonatkozó szabályok megalkotása során figyelemmel kell lennie a Lakástörvény 52-54. §-aira.

A rendeletmódosítás lakbérre vonatkozó rendelkezései – a végrehajtásra való hosszabb felkészülési idő miatt – 2023. október 1-jétől lépnek hatályba.

A jogszabály-módosítás végrehajtásához szükséges személyi és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak.

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, időbélyegző szerint

Dr. Szabó Krisztián

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 alapdíj.” szövegrész helyébe a „30%-ával növelt összege, de legfeljebb a legmagasabb összegű alapdíj.” 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.