

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2024. január 31. napján tartandó képviselő-testületi ülésre
Készítette: dr. Szilágyi- Frölich Dóra vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Lakás rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szerint:

„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.”

Ennek alapján kerületünk önkormányzati lakásaira vonatkozóan Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakás rendelet) tartalmaz rendelkezéseket. A Lakás rendelet 38. § (1) bekezdése szerint:

„A lakberek mértékét három évente legalább egyszer, első alkalommal 2017. június 30-áig, majd ezt követően minden 3. év június 30-áig - felül kell vizsgálni úgy, hogy értékállósága biztosított legyen.”

Fentiekre tekintettel a lakberek mértékének felülvizsgálata ez évben esedékes.

A Központi Statisztikai Hivatal közzétette a 2023. évi fogyasztóiár-index mértéket, mely 17,6 %. A fogyasztóiár-index mértékének növekedése következtében szintén indokolt a fizetendő díjak felülvizsgálata.

A Lakás rendelet 38.§ szakasz (2)-(5) bekezdései vonatkoznak a lakbér mértékére az alábbiak szerint:

„38. § (2) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan szociális jellegű bérbeadása esetén a bérleti díj az alábbiak szerint alakul:

- Összkomfortos lakás: 230 Ft/m²/hó
- Komfortos lakás: 178 Ft/m²/hó
- Félkomfortos lakás: 115 Ft/m²/hó
- Komfort nélküli lakás: 83 Ft/m²/hó
- Szükséglakás: 62 Ft/m²/hó

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 715 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.

(4) A Szobabérlők Házában található lakóegységekre fizetendő bérleti díj mértéke a (2) bekezdésben megállapított, szociális helyzet alapján bérbe adott komfortos lakás bérleti díjának kétszerese.

(5) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 1840 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.”

Figyelembe véve a 2023. évi fogyasztóiár-index mértékét javaslom, hogy a lakbérek és kapcsolódó kauciók összegei egységesen **15 %-kal** kerüljenek emelésre.

Így a Lakás rendelet vonatkozó rendelkezései az alábbiak szerint módosulnak:

„38. § (2) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan szociális jellegű bérbeadása esetén a bérleti díj az alábbiak szerint alakul:

a) Összkomfortos lakás: 265 Ft/m²/hó

b) Komfortos lakás: 205 Ft/m²/hó

c) Félkomfortos lakás: 132 Ft/m²/hó

d) Komfort nélküli lakás: 95 Ft/m²/hó

e) Szükség lakás: 71 Ft/m²/hó

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 822 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.

(4) A Szobabérlők Házában található lakóegységekre fizetendő bérleti díj mértéke a (2) bekezdésben megállapított, szociális helyzet alapján bérbe adott komfortos lakás bérleti díjának kétszerese.

(5) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 2116 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.”

A Lakás rendelet 40. § (3) bekezdése szerint:

„(3) A kaució mértéke 3795 Ft/m², amely a 2023. február 1. napjától megkötésre kerülő szerződések esetében alkalmazandó.”

A Lakás rendelet 40. § (3) bekezdése helyébe pedig a következő rendelkezés lép:

„(3) A kaució mértéke 4364 Ft/m², amely a 2024. március 1. napja után megkötésre kerülő szerződések esetében alkalmazandó.”

Az előterjesztés 1. számú mellékletében található a rendelet-tervezet, a 2. számú melléklet tartalmazza a módosítási javaslatot 2 hasábos formában.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen

- **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**
A tervezet elfogadása esetén a lakbér és hozzá kapcsolódóan a kaució mértéke emelkedik.
- **környezeti és egészségi következményei:**
A tervezetnek környezeti és egészségi következményei nincsenek.
- **adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**
A tervezet újabb adminisztratív terhet nem jelent.
- **a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**
A Központi Statisztikai Hivatal közzétette a 2023. évi fogyasztóiár-index mértékét, mely 17,6 %. A fogyasztóiár-index mértékének növekedése következtében szintén indokolt a fizetendő díjak felülvizsgálata.
- **a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**
A tervezet elfogadása esetén a Rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

Rendeleti javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2024. (..) önkormányzati rendeletét.

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Melléletek:

1. sz. melléklet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet
2. sz. melléklet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendeletének módosítási javaslata 2 hasábos formában

Tárgyalásra illetékes bizottságok:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
Egészségügyi és Szociális Bizottság