

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2024. december 11. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Pandula Anikó Krisztina vagyongazdálkodási ügyintéző és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Lakásrendelet 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: Lakásrendelet) tartalmaz rendelkezéseket.

I.

A Lakásrendelet 12. §-a rendelkezik a szociális helyzet alapján történő lakásbérlet jogosultság feltételeiről, a (2) bekezdés meghatározza, milyen feltételeknek kell együttesen megfelelni jövedelemszámítási, illetve vagyoni szempontból az alábbiak szerint:

12.§ (2) Szociálisan rászoruló az a személy, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:

a) egy főre jutó havi nettó jövedelme – e rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – nem haladja meg,

aa) egyszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap (a továbbiakban: vetítési alap) 250%-át,

ab) többszemélyes háztartás esetén a vetítési alap 200%-át,

ac) egyszemélyes háztartás esetén, ha a bérelő nyugdíjas, illetve többszemélyes háztartás esetén, ha az együttlakók mindegyike nyugdíjas, akkor a vetítési alap 350%-át

A nyugellátások és egyes más ellátások 2023. november havi kiegészítő emeléséről szóló 463/2023. (X. 6.) Korm. rendelet 1. §-a 2023. novemberében visszamenőlegesen **3,1 %**-kal emelte a nyugdíjakat. A nyugellátások és egyes más ellátások 2024. január havi emeléséről szóló 524/2023. (XII. 1.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése értelmében a nyugdíjak 2024. január 1-jétől **6 %**-kal emelkedtek.

Vizsgálatunk szerint az elmúlt két évben bekövetkezett nyugdíjemelés okán a szociális alapon lakó személyek közül többen is átsorolásra kerültek a költségelvű lakbért fizetők csoportjába, ezért növekedett a havi kiadásuk.

Figyelembe véve a 2023. és a 2024. évben bekövetkezett összesen **9,1 %-os** nyugdíjemelés mértékét, javaslom, hogy a 2025. évre vonatkozóan az alábbiak szerint kerüljenek emelésre a szociális helyzet alapján történő lakásbérlet jogosultság megítéléséhez szükséges fizetendő díjak.

A Lakásrendelet tárgyi módosítása kapcsán a cél az, hogy a szociális helyzetük miatt leginkább rászoruló személyek inflációkövető nyugdíjemelésének hatása következtében lehetőleg ne kerüljenek abba a helyzetbe, hogy átsorolásra kerülnek a lakberek kötelező felülvizsgálatakor a költségelvű lakbérfizetési rendszerbe, és az arra leginkább rászorulókat továbbra is szociális lakbért fizetők maradhassanak. Vizsgálatunk alátámasztására több budapesti kerület lakásgazdálkodási rendeletét is megvizsgáltuk, hogy hogyan kerül megállapításra a szociálisan rászoruló személy fizetési kötelezettsége, és mikor áll fenn a szociális alapú lakbér fizetési jogosultság.

Budapest XIII. kerületében a szociális alapú bérleti jog megszerzésére és gyakorlására az a személy jogosult, akinek és vele együtt lakó személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme a bérbeadáskor – vagy a szerződés bármely okból történő felülvizsgálatakor – az öregségi nyugdíj legkisebb összegének két és félszeresét, egyedülálló esetében a háromszorosát nem haladja meg, és a család nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a bérbeadáskor vagy a szerződés felülvizsgálatakor az öregségi nyugdíj legkisebb összegének a kétszázötvenszeresét meghaladja.

Budapest XIV. kerületében a pályázat benyújtására jogosult, akinek és a vele együtt költözőknek az egy főre eső havi jövedelme szociális alapon bérbe adandó lakás esetén nem haladja meg a nyugdíjminimum összegének az e rendelet hatálybalépésekor hatályos mértéke három és félszeresét, és eléri a megpályázott lakás bérleti díjának a háromszorosát.

Budapest XVII. kerületben a szociális bérletű lakás bérbeadásához az alábbi szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek együttes fennállása szükséges:

- a) a kérelmező vagy házastársa (élettársa), és a vele együttköltöző személy(ek) tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik beköltözhető lakás és
- b) a kérelmező és az együttköltöző személy(ek) nem rendelkeznek olyan ingó vagy ingatlanvagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja a szociális vetítési alap összegének kétszázötvenszeresét és
- c) a kérelmező és az együtt költöző személy(ek) egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének
- ca) a szociális lakbér I. esetén: a kettő és félszeresét, vagy
- cb) a szociális lakbér II. esetén: a négy és félszeresét.

A szociális lakbér mértéke a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetében a növelő-csökkentő tényezőkkel nem rendelkező összkomfortos lakások lakbére a szociális lakbér I. esetén 360 Ft/m²/hó, a szociális lakbér II. esetén 600 Ft/m²/hó.

A fentiek alapján látható, hogy a szabályozás nem egységes, azonban a legtöbb kerületben – a fenti példákhoz hasonlóan – az említett szociális rászorultsági mérték magasabb, így a Lakásrendeletben foglalt szociális rászorultsági mérték emelése javasolt.

A tárgyi előterjesztés szerint a Lakásrendelet vonatkozó rendelkezései az alábbiak szerint módosulnak:

I. VETÍTÉSI ALAP

12.§ (2) *Szociálisan rászoruló az a személy, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:*

- a) egy főre jutó havi nettó jövedelme – e rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – nem haladja meg,*
- aa) egyszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap (a továbbiakban: vetítési alap) **350 %-át,***
- ab) többszemélyes háztartás esetén a vetítési alap **300 %-át,***
- ac) egyszemélyes háztartás esetén, ha a bérlő nyugdíjas, illetve többszemélyes háztartás esetén, ha az együttlakók mindegyike nyugdíjas, akkor a vetítési alap **450 %-át***

II. LAKBÉR

A Lakásrendelet 38. § (1) bekezdése szerint:

„(1) A lakbérek 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.”

A Lakásrendelet tárgyi rendelkezéseit abból a célból szükséges módosítani, hogy a költségelví lakások esetében az Önkormányzat által fizetendő egyre növekvő karbantartási és állagmegóvási költségek emelkedése miatt a bérlakásokra ráfordított kiadások arányban álljanak a lakberekkel, ezért azok emelése szükséges.

A **lakbérek mértékének** felülvizsgálata és emelése indokolt a 2025. évre vonatkozóan. A jelenlegi szabályozás a következő:

„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) Félfkomfortos 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.”

Felülvizsgáltuk továbbá a **Szobabérlők Házában** található lakóegységekre fizetendő bérleti díj mértékét is.

Figyelembe véve a 2024. évi fogyasztói ár-index 4-5 % között várható növekedését, továbbá a budapesti szinten a környező kerületekben található önkormányzati bérlakásokhoz képest a XVI. kerületi önkormányzati bérlakásokra vonatkozó alacsonyabb bérleti díjakat, javasolom, hogy a lakbérek és kapcsolódó kauciók összegei egységesen **10 %-kal** kerüljenek emelésre.

Így a Lakásrendelet 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: 292 Ft/m²/hó

b) Komfortos lakás: 226 Ft/m²/hó

c) Félkomfortos lakás: 145 Ft/m²/hó

d) Komfort nélküli lakás: 105 Ft/m²/hó

e) Szükség lakás: 78 Ft/m²/hó

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 904 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 **háromszoros**a.*

(5) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 2328 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.”

A Lakásrendelet 40. § szabályozza a lakásbérbeadás esetén fizetendő kaució fizetési kötelezettséget. A Lakásrendelet 40. § (3) bekezdése szerint:

„(3) A kaució mértéke 4364 Ft/m², amely a 2024. február 29. napja után megkötésre kerülő szerződések esetében alkalmazandó.”

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

„(3) A kaució mértéke 4800 Ft/m², amely a 2025. január 01. napja után megkötésre kerülő szerződések esetében alkalmazandó.”

III. LAKÁSBA TÖRTÉNŐ BEFOGADÁS

A Lakásrendelet 34.§ szabályozza a **lakásba történő befogadás** szabályait:

34. § (1) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, jogszerűen befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét. A befogadást a bérlő a bérbeadónak köteles bejelenteni.

(2) A bérlő – bérlőtárs esetén közös – írásos kérelemre a lakásba élettársát, testvérét, nem befogadott gyermekétől született unokáját, valamint gyermeke házastársát kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be, amennyiben a befogadott személy Magyarországon beköltözhető lakás tulajdonjogával, hasznélvezetével nem rendelkezik.

(3) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, illetve a (2) bekezdésben foglaltakat megszegi, a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(4) A befogadáshoz való hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személlyel köteles a lakásból elköltözni.

(5) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére – az Lt. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget.

Az Ltv. 21. § szabályozza azt, hogy a bérlő milyen feltételekkel fogadhat be a bérleménybe más személyt.

21. § (1) A bérlő a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

(...)

(6) Önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

A fentiek alapján a Ltv. szélesebb körben biztosít lehetőséget a bérlőnek ahhoz, hogy a bérbeadó hozzájárulásával a rokonán kívül más személyt is befogadhasson, továbbá a Ltv. 21.§ (6) bekezdése lehetőséget biztosít az Önkormányzatnak ahhoz, hogy a befogadáshoz szükséges bérbeadói hozzájárulást milyen feltételekkel adhassa meg, ezért a módosítási javaslat arra is irányul, hogy a bérlő elhalálozása esetén a lakásban maradt – bérbeadói hozzájárulással – befogadott személy ne tartózkodhasson tovább a bérleményben, akadályozva ezzel annak továbbhasznosíthatóságát.

Így a Lakásrendelet vonatkozó rendelkezései az alábbiak szerint módosulnak:

34. §

*(2) A bérlő – bérlőtárs esetén közös – írásos kérelemre a lakásba élettársát, testvérét, nem befogadott gyermekétől született unokáját, gyermeke házastársát, **valamint más személyt** kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be, amennyiben a befogadott személy Magyarországon beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezetével nem rendelkezik.*

(3) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, illetve a (2) bekezdésben foglaltakat megszegi, a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

*(4) A befogadáshoz való hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személlyel köteles a lakásból elköltözni, **továbbá a bérlő halála esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni.***

(5) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére – az Lt. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget.

(6) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadandó személy a (4) bekezdésekben előírt feltétel tudomásul vételéről írásban nyilatkozik, és a bérbeadóhoz benyújtja a befogadó nyilatkozatot.

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 szociális lakbér mértéke a nyugdíj infláció miatt emelkedik.
 - 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 nyugdíj emelkedése miatt a szociális alapon lakó személyek közül többen is átsorolásra kerültek a költségelvű lakbért fizetők csoportjába, ezért jelentősen növekedett a havi kiadásuk. A fogyasztói ár-index mértékének növekedése következtében szintén indokolt a fizetendő díjak felülvizsgálata. A Ltv. lehetőséget ad a befogadható személyek körének bővíthetőségére, azonban szükséges a befogadás esetén a befogadás feltételeit pontosítani.
- **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

Mellékletek:

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