

**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (XII. 12.)
önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér
mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(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
 - b) az együttlakók együttes vagyona nem haladja meg a vetítési alap hetvenszeresét.”

2. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 34. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

(3) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 34. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(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.”

3. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 38. § (2)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(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 háromszorosa.

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

4. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

5. §

Ez a rendelet 2024. december 13-án lép hatályba, és 2024. december 14-én hatályát veszti.

Kovács Péter
polgármester

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Általános indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosítás célja, hogy a szociális helyzetük miatt leginkább rászoruló személyek inflációkövető nyugdíjemelésének hatása következtében lehetőleg ne kerüljenek abba a helyzetbe, hogy átsorolásra kerülnek a lakbérek kötelező felülvizsgálatakor a költségelvű lakbérfizetési rendszerbe, és az arra leginkább rászorulók továbbra is szociális lakbért fizetők maradhassanak.

Figyelembe véve a 2024. évben a fogyasztói ár-index 4-5 % között várható növekedését, továbbá Budapesten a környező kerületekben található önkormányzati bérlakásokhoz képest a XVI. kerületi önkormányzati bérlakásokra vonatkozó alacsonyabb bérleti díjakat, annak érdekében, hogy a költségelvű lakások esetében a ráfordított kiadás és a lakásokból származó bevétel egymással egyelő mértékű legyen, szükséges a lakbérek és kapcsolódó kauciók összegeinek megemelése.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szélesebb körben biztosít lehetőséget a bérlőnek ahhoz, hogy a bérbeadó hozzájárulásával a rokonán kívül más személyt is befogadhasson bérleménybe, 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.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A szociális elven történő lakásbérbeadással kapcsolatos módosítást tartalmaz.

A 2. §-hoz

A bérlő által a bérleménybe fogadható személyek körének bővülésével kapcsolatos módosítást tartalmaz a bérbeadói hozzájárulás feltételeinek meghatározásával.

A 3. §-hoz

A szociális, költség és piaci elven történő lakásbérbeadással kapcsolatos módosítására tartalmaz.

A 4. §-hoz

A kaucióra vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

Az 5. §-hoz

Hatályba léptető és hatályát veszítő rendelkezést tartalmaz.