

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV.28) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. § (1)–(2) bekezdésében, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) és (6) bekezdéseiben, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében és a 42. § (2) bekezdésében 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. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A felújítási, helyreállítási, korszerűsítési kötelezettség mellett kiírt pályázat esetén a polgármester a munkálatok elvégzésének határidejét - a bérlő kérésére - indokolt esetben, egy alkalommal, legfeljebb 60 nappal meghosszabbíthatja. A határidő meghosszabbítása iránti kérelmet legkésőbb a határidő lejártát megelőző 30-ik napig kell benyújtani.”

2. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A Bizottság a (3) bekezdésben előírt kötelezettségtől eltekinthet, amennyiben a bérlő a leadni kívánt lakását - az ingatlankezelő által igazoltan - 5 éven belül felújította és az legalább egyvel nagyobb szobaszámmal rendelkezik, mint a cserére kijelölt másik lakás.”

3. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 26. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Jogcím nélküli lakáshasználat rendezése jogcímen lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 év határozott időre köthető, amely időtartam a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt benyújtott kérelmére több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek.”

4. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 27. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„27. §

A 16. és 17. § kivételével az e fejezetben meghatározott bérbeadási jogcímek esetében, amennyiben a lakhatás megoldása azonnali intézkedést igényel, a polgármester írásbeli tulajdonosi nyilatkozat kiadásával jogosult a kijelölt személy Bizottság döntéséig - de legfeljebb 6 hónapig tartó -, ideiglenes elhelyezésének engedélyezésére. Az ideiglenes elhelyezés időtartamára fizetendő lakbért - jövedelmi helyzettől függetlenül - a 78. § szerint kell megállapítani.”

5. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 38. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„38. §

A bérlő a szerződés megkötését követően - a 76. § (2) bekezdésében foglaltak szerint - köteles az Ingatlankezelő részére bemutatni, a közüzemi szolgáltatók által kiállított számlákat és igazolásokat arról, hogy az általa bérelt lakásra tartozás nem áll fenn.”

6. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 51. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A tartási szerződéshez való hozzájárulás megadásáról vagy annak elutasításáról, a polgármester írásbeli tulajdonosi nyilatkozatban dönt.”

7. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 33. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„33. Hozzájárulás székhely létesítéséhez”

8. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 54. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„54. §

Önkormányzati tulajdonú bérlakásban székhely létesítéshez polgármesteri tulajdonosi hozzájárulás és bérlőtársak esetén a bérlőtárs hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlő vállalja, hogy a székhelyként bejegyzett lakás bérleti jogviszonyának megszűnésekor a székhely megjelölést a cégjegyzékből, civil szervezet esetén a névjegyzékből törölteti, és a törlés tényét legkésőbb a szerződés megszűnését követő 30 napon belül az Ingatlankezelő felé igazolja.”

9. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 74. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„74. §

A különböző kategóriák lakbérének mértékét a Képviselő-testület minden év január 1-ével 5%-kal megemeli. Amennyiben a Képviselő-testület ezen rendelkezéstől el kíván térni, döntését legkésőbb az emelést megelőző év október 31. napjáig meghozza.”

10. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 75. § (2)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Külön szolgáltatásnak minősül különösen:

- a) víz- és csatornahasználat,
- b) szemétszállítás,
- c) fűtésszolgáltatás (különösen távfűtés, központi fűtés, meleg vízszolgáltatás),
- d) közös használatra szolgáló helyiségekbenlévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető,
- e) kéményellenőrzés megrendelés szolgáltatási- és kiszállási díja,
- f) takarítás,
- g) kaputelefon- és felvonóhasználat,
- h) rovar- és rágcsálóirtás,
- i) kertgondozás.

(3) Társasházban lévő lakás esetében a külön szolgáltatások díjának havi mértéke a társasházközösség által megállapított mindenkori közös költség 80%-a. A víz- és csatornahasználati díjat – önálló fogyasztásmérő beépítését és hitelesítését követően – közvetlenül a szolgáltató részére kell megfizetni.

(4) A nem társasházban lévő lakások esetében a külön szolgáltatások díjának mértékét az előző évben ténylegesen felmerült felhasználás adatai, valamint a tárgyidőszakra érvényes árak alapján - közös tulajdonú épület esetében a tulajdonostársak eltérő megállapodása hiányában - a tulajdoni hányadok arányában kell megállapítani. A számítás során az épületben lakásonként el nem különíthetően mért (számított) adatokból a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre eső hányadot figyelmen kívül kell hagyni.”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 75. §-a a következő (5)–(8) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A szociális lakbért fizető bérlő a (2) bekezdésben meghatározott külön szolgáltatás - kivéve a szemétszállítás, a víz- és csatornahasználat, a kaputelefon- és felvonóhasználat és a fűtésszolgáltatás - díjának megfizetése alól mentesül.

(6) A víz- és csatornahasználati díjat - önálló fogyasztásmérő beépítését és hitelesítését követően - közvetlenül a szolgáltató részére kell megfizetni.

(7) a vízmérő beépítésének és hitelesítésének költsége a bérbeadót terheli.

(8) A bérbeadó által megállapított külön szolgáltatások díját a lakbérrel egyidejűleg lakbér jellegű kötelezettségként kell teljesíteni.”

11. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 76. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérlő évente két alkalommal - május 31-ig és november 30-ig - köteles a közüzemi költségek befizetését a közüzemi szolgáltatók által kiállított számlákkal és bizonylatokkal, és az esetleges díjtartozás rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodással, az addig eltelt időszakra vonatkozóan igazolni. Ennek elmulasztása a bérleti szerződés felmondását vonhatja maga után.”

12. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet X. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„40/A. Az önkormányzati tulajdonú lakások víz- és csatornahasználati díjának áthárítása

76/A. §

(1) Az önálló vízmérővel vagy mellékvízmérővel nem mérhető vízfogyasztású lakás bérlője a (2)–(5) bekezdés szerint kiszámított víz- és csatornahasználati díj megfizetésére köteles.

(2) Az önálló vízmérővel vagy mellékvízmérővel nem mérhető vízfogyasztású lakások tekintetében a bérlő által fizetendő víz- és csatornahasználati díj alapját úgy kell megállapítani, hogy az adott lakóépület egésze tekintetében a tárgyévet megelőző év július 1. napja és a tárgyév június 30. napja közötti (a továbbiakban: bázisév) időszakban megfizetett víz- és csatornahasználati díjból le kell vonni az önálló vízmérővel vagy mellékvízmérővel rendelkező lakások bázisévnek megfelelő fogyasztása szerinti összes díjat (a továbbiakban: díjalap).

(3) Az önálló vízmérővel vagy mellékvízmérővel nem mérhető vízfogyasztású lakások tekintetében a bérlő által fizetendő egy négyzetméterre jutó víz- és csatornahasználati díjat a lakás alapterületének alapulvételével kell megállapítani úgy, hogy a díjalapot el kell osztani a lakóépületben lévő önálló vízmérővel vagy mellékvízmérővel nem mérhető vízfogyasztású lakások összes alapterületével (a továbbiakban: m²-re jutó éves egységár).

(4) A m²-re jutó éves egységár és az adott lakás alapterületének szorzata a víz- és csatornahasználati díj áthárítására vonatkozó éves norma (a továbbiakban: éves norma).

(5) Az éves normát Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a víz- és csatornahasználati díjat meghatározó mindenkor hatályos önkormányzati rendeletében meghatározott díjjal kell megszorozni (a továbbiakban: éves átalánydíj). A bérlő az éves átalánydíj egytizedének megfelelő összegű víz- és csatornahasználati díjat köteles havonta megfizetni.”

13. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet XI. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

14. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 78. § a)–d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetében a lakbér mértéke:)

- „a) Összkomfortos: $354 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$,
- b) Komfortos: $315 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$,
- c) Félkomfortos: $205 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$,
- d) Komfort nélküli: $157 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$.”

15. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 79. § a)–d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A költségelven bérbe adott lakások esetében a lakbér mértéke:)

- „a) Összkomfortos: $748 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$
- b) Komfortos: $669 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$,
- c) Félkomfortos: $598 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$,
- d) Komfort nélküli: $449 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$.”

16. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 80. § a) pont aa)–ad) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A Piaci alapon bérbe adott lakások esetében a lakbér mértéke:

Piaci I.)

- „aa) Összkomfortos: $1.220 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$,
- ab) Komfortos: $1.087 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$,
- ac) Félkomfortos: $976 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$,
- ad) Komfort nélküli: $732 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$.”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 80. § b) pont ba)–bd) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A Piaci alapon bérbe adott lakások esetében a lakbér mértéke:

Piaci II.)

- „ba) Összkomfortos: $1.535 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$,
- bb) Komfortos: $1.370 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$,
- bc) Félkomfortos: $1.228 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$,
- bd) Komfort nélküli: $921 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$.”

17. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 81. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő szociális, költségelví és piaci I. lakbérre való jogosultságát, az Ingatlankezelő minden év október 31. napjáig felülvizsgálja. Ennek érdekében a bérlő köteles minden év június 30. napjáig az Ingatlankezelőhöz az erre irányuló igazolásokat benyújtani.”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 81. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A (3) bekezdés szerinti határidő elmulasztása esetén a bérlőt, minden újabb értesítés kiküldése után 2.500 Ft+Áfa adminisztratív költség terheli, melyet köteles az Ingatlankezelő részére megtéríteni.”

(3) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 81. § (6) és (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) A felülvizsgálat lezárultát követően az Ingatlankezelő tájékoztatja a polgármestert, ha a bérlő jövedelmi viszonyainak változása a szociális, a költségelví vagy piaci I. lakbér fizetésére való jogosultságát érinti. A polgármester írásbeli tulajdonosi nyilatkozatban állapítja meg az új lakbért mértékét, melyet a nyilatkozat kiadását követő második hónap első napjától kell megfizetni.

(7) Ha a bérlő szociális, költségelví vagy piaci I. lakbérre való jogosultságának fennállását a (3) bekezdés szerinti határidőben nem igazolja, a határidő lejártát követő második hónap első napjától piaci II. alapú lakbért köteles fizetni, amelynek időtartama legfeljebb a következő felülvizsgálat időpontjáig tart. ”

18. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 82. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Amennyiben a költségelví vagy a piaci I. és piaci II. lakbért fizető bérlő és a vele együtt költöző vagy lakó személyek jövedelmi viszonyaiban olyan változás következik be, amely indokolja a szociális, a költségelví vagy a piaci I. lakbér alkalmazását, a bérlő kérelmet nyújthat be az Ingatlankezelőhöz a lakbér megváltoztatása iránt. Lakbér-csökkentés iránti kérelem benyújtására két felülvizsgálat időtartama között 1 alkalommal van lehetőség.

(2) Ha a kérelem elbírálásának eredményeképpen megváltozik a lakbér mértéke, a polgármester – az Ingatlankezelő értesítése alapján – írásbeli tulajdonosi nyilatkozattal megállapítja az új lakbért, melyet a nyilatkozat kiadását követő második hónap első napjától kell alkalmazni és legfeljebb a következő felülvizsgálat időpontjáig tart. ”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 82. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Nem csökkenthető a lakbér, amennyiben a bérlő,

- a)* az Ingatlankezelő részére nem igazolt vagy a valóságtól eltérő adatot vagy tényt közöl, vagy
- b)* a méltányolható lakásigény mértékét legalább egy szobával meghaladó szobaszámú lakásban lakik.”

19. §

(1) Ez a rendelet – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – 2025. január 1-jén lép hatályba.

(2) A 10. § 2025. április 1-jén lép hatályba.

(3) A 9. § 2026. január 1-jén lép hatályba.

Általános indokolás

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerinti felhatalmazás alapján a képviselő-testület önkormányzati rendeletet alkot. A megalkotott rendelet alkalmazásának vizsgálata folyamatos, a szükséges, indokolt változtatásokat módosítás, vagy új rendelet megalkotása formájában kell megtenni.

A rendelet-tervezethez a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (továbbiakban: Jat.) 18. § (1) bekezdése alapján a rendelet előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait a Jat. 17. § (1) bekezdése alapján elvégzett előzetes hatásvizsgálat eredményei alapján.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A módosítás a hatáskört a Bizottság helyett a polgármesterre delegálja.

A 2. §-hoz

Minőségi lakáscsere esetén a felújítási kötelezettség alóli kivételeket határoz meg.

A 3. §-hoz

Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a többi bérbeadási jogcímhez igazodva a legfeljebb 5 év határozott időre történő bérbeadás lehetőségével egységessé válnak a bérbeadási időtartamok.

A 4. §-hoz

Az ideiglenes elhelyezés szabályainak pontosítását tartalmazza. Meghatározásra kerül az ideiglenes elhelyezés maximális időtartama és az ezen időtartam alatt egységesen fizetendő lakbér kategória.

Az 5. §-hoz

A rendelet 38. §-ából kikerül a „6 havonta” meghatározás, ezt követően csak utaló rendelkezést tartalmaz a rendelet 76.§ (2) bekezdésére.

A 6. §-hoz

A tartási szerződéshez való hozzájárulást a rendelet korábban bizottsági jóváhagyásához kötötte, az eljárás egyszerűsítése érdekében a módosítás azt a polgármesterre ruházza, aki annak elfogadásáról vagy elutasításáról írásbeli tulajdonosi nyilatkozatban dönt.

A 7. §-hoz

Cím pontosítást tartalmaz, tekintettel arra, hogy a módosítás a későbbiekben már csak székhely bejegyzéshez ad engedélyt.

A 8. §-hoz

A székhelyhasználattal kapcsolatos szabályok pontosításáról rendelkezik. A szabályozásból kikerül a telephely, fióktelephez való hozzájárulás, tekintettel azok valódi funkciójára:

Székhellyel minden cégnek rendelkeznie kell ahhoz, hogy a törvényes működést biztosítani tudja. Telephelyre és fióktelepre viszont nincs feltétlenül szükség sem a cég alapításához, sem a működéséhez.

A cég telephelye a cég székhelyétől eltérő helyen található olyan hely, ahol a cég tartós, önállósult üzleti (üzemi) letelepedéssel járó tevékenységet folytat. Például a kereskedelemmel foglalkozó cég esetén a cég kereskedelmi egységei (üzletei) a cég telephelyeinek tekinthetők. Nem telehely viszont, ahol a cég csak átmenetileg folytat kereskedelmi tevékenységet. Például, ha időnként piacon is értékesíti termékeit, mivel ez nem tartós letelepedéssel járó tevékenység.

A fióktelep olyan telephely, mely más településen (magyar cég külföldi fióktelepe esetén más országban) van, mint a cég székhelye.

A 9. §-hoz

A különböző kategóriák lakbérének mértékére évi 5%-os emelést irányoz elő.

A 10. §-hoz

A külön szolgáltatásokra vonatkozó szabályok pontosítását tartalmazza. A külön szolgáltatásokra vonatkozó fizetési kötelezettségek a társasházak és nem társasházak vonatkozásában külön számítás szerint kerülnek megállapításra. A szociális lakbért fizető bérlők a külön szolgáltatások – kivéve a szemétszállítás, a víz- és csatornahasználat, a kaputelefon- és felvonóhasználat és fűtésszolgáltatás - díjának fizetése alól mentesülnek.

A 11. §-hoz

A korábbi szabályozás szerint a bérlő a szerződéskötéstől számított 6 havonta volt köteles az Ingatlankezelőnek a közműszolgáltatók felé történő befizetést igazolni. Tekintettel arra, hogy 6 hónapos időintervallum minden bérlőnél más-más időpontra esett, a módosítás két egységes határidő bevezetéséről rendelkezik.

A 12. §-hoz

A módosítás összhangban van a víz- és csatornadíjnak a lakások és nem lakáscéljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I.31.) MT rendelettel, valamint a Budapest Főváros közgyűlésének a víz- és csatornahasználati díjat meghatározó, mindenkor hatályos rendeletével. A vonatkozó rendelkezések a vízmérővel nem rendelkező, önkormányzati tulajdonában álló lakások esetében a víz- és csatornadíj számításáról és áthárításáról rendelkezik.

A 13. §-hoz

A rendelet XI. Fejezetének címe pontosításra kerül.

A 14–16. §-hoz

A különböző lakbérkategóriáknál meghatározott lakberek áfásan kerülnek feltüntetésre tekintettel arra, hogy az Önkormányzat 2025. január 1-ével áfakörbe lép.

A 17. §-hoz

Az új lakásrendelet hatálybalépését követően 2024-ben került sor az első olyan jövedelem felülvizsgálatra, amely már az abban foglaltak szerinti időpontok alapján zajlott. A gyakorlat alapján bebizonyosodott, hogy az új határidők nem működnek, tekintettel arra, hogy jelentős számú bérlő esetében az utolsó 3 hónap jövedelmébe a munkáltató jogszerűen feltüntette az év végi bérjutalmakat, egyéb rendkívüli juttatásokat, így a bérlő által benyújtott jövedelemigazolás nem tükrözte reálisan a havi átlagkeresetet. Ugyanakkor az ingatlankezelőnek a felülvizsgálatra rendelkezésre álló 2 hónapos határidő rövid volt a több mint 1600 kérelem pontos felülvizsgálatához.

Ugyancsak módosul a felülvizsgálat tekintetében a szerződésmódosítás rendje. A korábbi rendelkezés alapján a lakbér felülvizsgálatot követően, amennyiben változott a lakbér, a polgármester által kiadott tulajdonosi nyilatkozatot követően szükségessé vált a változással érintett bérlők szerződésének módosítása is. Az új rendelkezés értelmében a tulajdonosi nyilatkozat kiadásával a lakbér módosul.

Új, szankciós elemként kerül bevezetésre, ha a bérlő a szociális, költségelvű vagy piaci I. lakbérre való jogosultságának fennállását a megadott határidőben nem igazolja, a határidő lejártát követő második hónap első napjától piaci II. alapú lakbért köteles fizetni, amelynek időtartama legfeljebb a következő felülvizsgálat időpontjáig tart.

A 18. §-hoz

A hatályos rendelet lehetővé teszi megváltozott jövedelem esetén - két felülvizsgálat között-, hogy a bérlő kérelmet nyújtson be az Ingtatlankezelőhöz a lakbérmódosítása iránt. A rendelettervezet a csökkentés ezen lehetőségét feltételekhez köti és kimondja, hogy lakbércsökkentés iránti kérelem benyújtására két felülvizsgálat között egy alkalommal kerülhet sor, valamint szűkítő rendelkezéseket állapít meg azon esetekre, amikor nem lehet lakbércsökkentést kérelmezni.

A 19. §-hoz

Hatálybaléptető rendelkezéseket tartalmaz.