

ELŐTERJESZTÉS

az ingatlan bérbeadás alanyi adómentességének megszüntetéséről, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló rendelet és a Nyugdíjasházban lévő lakások bérletéről szóló rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Bevezetés

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) gazdálkodási hatékonyságának növelése és eredményesebbé tétele érdekében 2025. január 1. napjától a lakóingatlanok és a lakóingatlanok nem minősülő ingatlanok bérbeadása esetén alanyi mentes státuszról adókötelessé teszi tevékenységét. A változás következtében szükségessé válik az érintett bérbeadásokat szabályozó rendeletek, így a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV.28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Lakásrendelet), valamint a Nyugdíjasházban lévő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Nyugdíjasházi rendelet) felülvizsgálata, illetve a törvényi szabályozásnak való megfelelő érdekében történő módosítása.

I. A bevezetés költségvetési vonzata

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa törvény) 86. § (1) bekezdés I) pontja szerint az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbeadása mentes az adó alól. Az Áfa törvény 88. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a 86. § (1) bekezdésétől eltérően a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adó- és vámhatóságnak tett bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy a 86. § (1) bekezdésének I) pontjában említett szolgáltatásnyújtását adókötelessé teszi.

Az adó mértéke az adó alapjának a 27%-a. A 88. § (5) bekezdés szerint pedig az az adóalany, aki (amely) élt az Áfa törvény 88. § (1) bekezdésben említett választási jogával, attól a választása évét követő ötödik naptári év végéig nem térhet el. Az adóalany döntését a tárgyévet megelőző év utolsó napjáig jelenti be a NAV felé az általa meghatározott formában és módon.

Tekintettel arra, hogy a fent hivatkozott jogszabályi rendelkezések nem adnak lehetőséget arra, hogy csak a lakóingatlan bérbeadása tekintetében válasszuk az adókötelessé tételt és a nem lakóingatlanok esetében pedig nem, a megfelelő döntés meghozatala érdekében számításokat végeztünk, mindkét ingatlantípus esetében. A számítások alapja a 2024. év

Jóváhagyott előterjesztés
2024 NOV 3.
Átvette: 

eredeti előirányzatként megtervezett bevételek és kiadások voltak. Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Áfa törvény 88. § (1) bekezdés b) pontjában biztosított lehetőséggel élni kíván, úgy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendeletmódosítások elfogadását követően szükségessé válik mind a lakáscélú ingatlanok, mind pedig a nem lakáscélú ingatlanokra vonatkozó hatályos bérleti szerződések módosítása.

1. Nem lakás célú ingatlanok bérbeadásának adókötelessé tétele:

Az önkormányzati tulajdonú nem lakóingatlanok jelentős része a PALOTA-HOLDING Zrt. vagyonkezelésében van évek óta. Az Önkormányzat kezelésében maradt néhány, nem lakóingatlan esetében az adókötelessé tétel, számításaink szerint az „üzletág” gazdálkodásának egyenlegét minimális mértékben javítja, viszont alapvetően nem gazdaságos, mivel ebben az esetben a befizetendő általános forgalmi adóval szemben nem keletkezik jelentős költséghez, ráfordításhoz kapcsolódó áfa visszaigénylés. Ebben az esetben cc. 16 - 18 millió Ft-os általános forgalmi adó befizetési kötelezettségünk keletkezik egyenlegében a számításaink szerint. A viszonylag magas befizetési kötelezettségünk oka, hogy a bérleti díjból származó bevételeink cc. 9-szer magasabbak, mint a bérbeadáshoz kapcsolódó kiadásaink nagysága.

1.1. Nem lakás célú ingatlanok gazdálkodásának változása adókötelessé tétel esetében

Ssz.	2024.évi terv számokkal	Adókötelezettség választás előtt			Adókötelezettség választás után		
		Nettó	Áfa	Bruttó	Nettó	Áfa	Bruttó
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Kezelésre átvett ingatlanokhoz kapcsolódó bérleti díj bevétel	55 552 734		55 552 734	55 552 734	14 999 238	70 551 972
2.	Közterület, telekbérleti díj	11 176 000		11 176 000	11 176 000	3 017 520	14 193 520
3.	Nem lakás c. helyiségek bérleti díja	500 000		500 000	500 000	135 000	635 000
4.	Bevétel összesen: (1+...+3)	67 228 734	0	67 228 734	67 228 734	18 151 758	85 380 492
5.	Önkormányzati telkek karbantartása	7 000 000	1 890 000	8 890 000	7 000 000	1 890 000	8 890 000
6.	Nem lakások üzemelt.ktsgei	561 000	151 470	712 470	561 000	151 470	712 470
7.	<i>Kiadás összesen: (5+...+6)</i>	<i>7 561 000</i>	<i>2 041 470</i>	<i>9 602 470</i>	<i>7 561 000</i>	<i>2 041 470</i>	<i>9 602 470</i>
8.	Fizetendő áfa			0	16 110 288		16 110 288
9.	Kiadás mindösszesen: (7+8)	7 561 000	2 041 470	9 602 470	23 671 288	2 041 470	25 712 758
10.	Nem lakás célú ingatlanokkal való gazdálkodás egyenlege: (4-9)	59 667 734	-2 041 470	57 626 264	43 557 446	16 110 288	59 667 734

2. Lakás célú ingatlanok bérbeadásának adókötelessé tétele:

Az Önkormányzat jelentős számú lakóingatlannal rendelkezik, amelyeket magánszemélyek részére a vonatkozó és hatályos rendelete alapján ad bérbé. A lakóingatlanokkal kapcsolatos üzemeltetési feladatokat a PALOTA-HOLDING Zrt. látja el közszolgáltatási szerződés alapján. Az üzemeltetés során igen jelentős kiadása keletkezik az önkormányzatnak ezen lakóingatlanok karbantartása, üzemeltetése és felújítása során, amely a visszaigényelhető általános forgalmi adó egyenlegét nagymértékben kedvezően befolyásolja. A 2024. évi eredeti előirányzatokból kiindulva, számításaink szerint 125 millió Ft visszaigényelhető áfa keletkezik egyenlegében a lakóingatlanok üzemeltetése során, amely jelentősen csökkenti a veszteséges tevékenység eredményét.

A magánszemélyek tehertűrő képességének figyelembe vételével a 2025. január 1-től esedékes bérleti díjak összegére nem rászámoljuk, hanem visszszámoljuk a fizetendő általános forgalmi adó összegét. Amennyiben a jövőben az Önkormányzat bérbeadás céljából lakást/lakásokat építene vagy vásárolna, úgy azon költségek áfája visszaigényelhető lesz azáltal, hogy az ingatlan bérbeadását adókötelessé tesszük. A lenti táblázat 9-11. oszlopa a bérleti díjak adókötelessé tétele utáni és a lakásrendelet várható módosításának pénzügyi hatásait együttesen tartalmazza tájékoztatásul.

2.1. Lakás célú ingatlanok gazdálkodásának változása adókötelessé tétel esetében

Ssz.	2024.évi terv számokkal	Adókötelezettség választás előtt			Adókötelezettség választás után			Adókötelezettség választás után a közös költség áthárításával együtt		
		Nettó	Áfa	Bruttó	Nettó	Áfa	Bruttó	Nettó	Áfa	Bruttó
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	Lakások lakbér bevétele	616 700 000		616 700 000	485 590 551	131 109 449	616 700 000	485 590 551	131 109 449	616 700 000
2.	Lakással kapcsolatos egyéb bevételek	10 000 000		10 000 000	7 874 015	2 125 985	10 000 000	7 874 015	2 125 985	10 000 000
3.	Lakások külszolgáltatási díja	40 000 000		40 000 000	31 496 063	8 503 937	40 000 000	31 496 063	8 503 937	40 000 000
4.	10 db lakás bérlet díja (Siemens)	10 000 000		10 000 000	10 000 000	2 700 000	12 700 000	10 000 000	2 700 000	12 700 000
5.	Bevétel összesen: (1+...+4)	676 700 000	0	676 700 000	534 960 629	144 439 371	679 400 000	534 960 629	144 439 371	679 400 000
6.	Visszaigényelhető áfa			0	124 863 189		124 863 189	124 863 189		124 863 189
7.	Bevétel mindösszesen: (5+6)	676 700 000	0	676 700 000	659 823 818	144 439 371	804 263 189	659 823 818	144 439 371	804 263 189
8.	Lakások karbantartása	115 000 000	31 050 000	146 050 000	115 000 000	31 050 000	146 050 000	115 000 000	31 050 000	146 050 000
9.	Lakások üzemelt. ktsgei	250 000 000	67 500 000	317 500 000	250 000 000	67 500 000	317 500 000	250 000 000	67 500 000	317 500 000
10.	Lakások üzemeltetésére jutó bérköltség (szolgáltatás díja)	339 000 000	91 530 000	430 530 000	339 000 000	91 530 000	430 530 000	339 000 000	91 530 000	430 530 000
11.	Önkormányzati lakások közös költsége	276 000 000	0	276 000 000	276 000 000	0	276 000 000	76 000 000	0	76 000 000
12.	Kintérvőség kezelés	200 000	54 000	254 000	200 000	54 000	254 000	200 000	54 000	254 000
13.	Társasházi alapító okiratok módosítása	1 500 000	405 000	1 905 000	1 500 000	405 000	1 905 000	1 500 000	405 000	1 905 000
14.	Lakott bérlakások energiatanúsítványai	6 600 000	1 782 000	8 382 000	6 600 000	1 782 000	8 382 000	6 600 000	1 782 000	8 382 000
15.	Üres lakások fűtési díja	3 000 000	810 000	3 810 000	3 000 000	810 000	3 810 000	3 000 000	810 000	3 810 000
16.	Nyugdíjas Ház üzemelt. ktsgei	8 800 000	2 400 000	11 200 000	8 800 000	2 400 000	11 200 000	8 800 000	2 400 000	11 200 000
17.	Lakás felújítási alap	273 228 000	73 771 560	346 999 560	273 228 000	73 771 560	346 999 560	273 228 000	73 771 560	346 999 560
18.	Kiadás összesen: (8+...+17)	1 273 328 000	269 302 560	1 542 630 560	1 273 328 000	269 302 560	1 542 630 560	1 073 328 000	269 302 560	1 342 630 560
19.	Lakás célú ingatlanokkal való gazdálkodás egyenlege: (7-18)	-596 628 000	-269 302 560	-865 930 560	-613 504 182	-124 863 189	-738 367 371	-413 504 182	-124 863 189	-538 367 371

Ingtalngazdálkodás változásának eredménye

Ssz.	2024.évi terv számokkal	Adókötelezettség választás előtt	Adókötelezettség választás után	Adókötelezettség választás után a közös költség áthárításával együtt	Várható megtakarítás (5-3)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Nem lakás célú ingatlanokkal való gazdálkodás egyenlege:	57 626 264	59 667 734	59 667 734	2 041 470
2.	Lakás célú ingatlanokkal való gazdálkodás egyenlege:	-865 930 560	-738 367 371	-538 367 371	327 563 189
3.	Összesen:	-808 304 296	-678 699 637	-478 699 637	329 604 659

II. Lakásrendelet

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. április 28-án megalkotta a Lakásrendeletét, amely az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadása esetére tartalmazza a különböző lakbér-kategóriákhoz tartozó m²-ként fizetendő összegeket is.

Amennyiben az Önkormányzat 2025. január 1. napjától a lakóingatlanok bérbeadása esetén alanyi mentes státuszról adókötelessé teszi tevékenységét, a Lakásrendelet módosítása elengedhetetlen.

A lakbér összege a módosítás következtében nem változik, a korábban megállapított m² árak kerülnek korrigálásra az Áfa törvény előírásainak megfelelően.

Az Önkormányzat a tulajdonában álló lakóingatlanok bérbeadása során a bérlők a lakbér és a közüzemi szolgáltatókkal kötött szolgáltatási szerződés szerinti fogyasztás utáni díjakat kötelesek megfizetni. A társasházközösség által megállapított közös költség fizetési kötelezettségét az Önkormányzat jelenleg nem hárítja át a bérlőkre. Az önkormányzati tulajdonban álló lakások magas fenntartási költségei a továbbiakban nem teszik lehetővé ennek a költségnek a teljes átvállalását, ezáltal a hatékony, felelős lakásgazdálkodással összhangban 2025. április 1-jétől a külön szolgáltatási díjak köre kiegészül társasházak esetében a mindenkori közös költség a rendeletmódosításban meghatározottak szerinti, a társasház üzemeltetésére fordított költségek mértékével, illetve nem társasházak esetében az előző évi üzemeltetésre fordított költségek alapján meghatározottak szerint.

Továbbá a rendeletmódosítás az elmúlt másfél évi alkalmazása során szerzett tapasztalatokat kívánja beépíteni a Lakásrendeletbe, javaslatot tesz 2025. január 1-jei hatálybalépéssel egyes bizottsági, polgármesteri hatáskörök módosítására, az ideiglenes elhelyezés, székhelyhasználat és a jövedelem-felülvizsgálat szabályainak pontosítására, bővítésére, valamint 2026. január 1-jével történő hatálybalépéssel az évenkénti lakbéremelés mértékére.

Az ingatlanok bérbeadását érintő pénzügyi, költségvetési változásokra tekintettel, a Lakásrendelet tervezett módosításaival összhangban javaslatot teszek az önkormányzati

tulajdonú ingatlanokra 2025. évre tervezett felújítások Képviselő-testület részére történő bemutatására.

III. Nyugdíjasházi rendelet

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testület a Nyugdíjasházban lévő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendeletében külön szabályozásra kerül az Önkormányzat által fenntartott és működtetett, a Budapest XV. kerület, Erdőkerülő utca 34. szám alatt található Nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadása és a lakbér mértékének meghatározása. Tekintettel a korábban részletezett és tervezett változásokból kifolyólag a Nyugdíjasházi rendelet bérleti díjakat összegszerűen meghatározó részének 2025. január 1-jével történő módosítása is szükséges. A Nyugdíjasházban lévő lakások üzemeltetési, fenntartási költségei az önkormányzati bérlakásokhoz hasonlóan magasak, a befolyó bérleti díjak nem fedezik a működtetési költségek mértékét, ezáltal a rendeletmódosítás javaslatot tesz az ehhez történő hozzájárulásként 2025. április 1-jétől havonta egységesen, m²-ként meghatározott összegű külön szolgáltatási díj fizetésére. Továbbá a rendeletmódosítás a Lakásrendelettel összhangban javaslatot tesz 2026. január 1-jével történő hatálybalépéssel az évenkénti lakbéremelés mértékére.

IV. Jogszabályi kötelezettségek

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzatnak a rendeletek megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviseleteket véleményük közlésére.

A további rendelkezések a jogalkotás kapcsán a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) található.

„19. § (1) Ha törvény valamely állami, helyi önkormányzati vagy más szervezet számára kifejezetten jogot biztosít arra, hogy a jogállását vagy a feladatkörét érintő jogszabályok tervezeteit véleményezhesse, a jogszabály előkészítője köteles gondoskodni arról, hogy az érintett szerv e jogával élhessen.”

A társadalmi részvételtől szóló törvény 2010. évi CXXXI törvény 10. § (2) bekezdés alapján a véleményezési határidő nem lehet kevesebb **nyolc napnál**.

Fentiekre tekintettel az Önkormányzat honlapján közzétételre került 2024. október 25-én a Lakásrendelet tervezete, 2024. október 28-án a Nyugdíjasházi rendelet tervezete, amelyre 2024. november 6-ig lehetett észrevételt vagy javaslatot tenni. A kifüggesztés időtartama alatt a CEO (Excenter Kutató- és Fejlesztőközpont/Excenter Research and Development Center) részéről érkezett észrevétel, amelyben megfogalmazott javaslatokat – indokoltságukra tekintettel - beépítettük a rendelettervezet szövegébe.

A Jat. kötelező feladatként állítja a jogszabály előkészítője elé, hogy előzetes hatásvizsgálatot folytasson le, felmérve ezzel a szabályozás várható következményeit. Megfelelve a Jat. 17. § (1)-(2) bekezdésében foglalt előírásnak, mindkét rendeletmódosítás esetében az előzetes hatásvizsgálat eredményéről hatásvizsgálati lapot készítettünk, melyet tájékoztatásul csatolunk az előterjesztéshez. Az előterjesztés részét képezi a rendelettervezetek egyes szakaszaihoz igazodó részletes indokolás is.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati, valamint a rendeletalkotási javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2024. november „13.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. melléklet: az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezet
2. melléklet: Indoklás
3. melléklet: Hatásvizsgálat
4. melléklet: a Nyugdíjasházban lévő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezet
5. melléklet: Indoklás
6. melléklet: Hatásvizsgálat
7. melléklet: A társadalmi egyeztetés időtartama alatt beérkezett vélemény és az arra adott válasz ismertetése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2024. november Aláírás:.....

3. Bizottságok:

Jogi Bizottság, Népjóléti és Kulturális Bizottság,
Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2024. november ¹³..... Aláírás:.....

5. Jegyzői láttamozás:

2024. november ¹³..... Aláírás:.....

6. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat (Adószám: 15735784-2-42; Törzskönyvi szám: 735782) 2025. január 1-jével kezdődően az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadás, haszonbérbeadás szolgáltatásnyújtása esetében élni kíván az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdés b) pontban meghatározott adókötelessé tételi jogával.

Felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a NAV által meghatározott formában és módon történő bejelentésről, továbbá a nem lakás célú helyiségek esetében szükséges hatályos bérleti szerződések módosításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. november 28. (elfogadásra)

2024. december 31. (a NAV felé történő bejelentés, a hatályos nem lakás célú bérleti szerződések módosítása)

2. felkéri a polgármestert, hogy a Képviselő-testület 2025. évi munkarend szerinti első ülésén terjessze elő az önkormányzat tulajdonában álló bérlakásokra, illetve kizárólagos tulajdonában álló épületekre vonatkozó, a PALOTA-HOLDING Zrt. adatszolgáltatásán alapuló, tervszámokkal azonosított, ingatlanonkénti bontásban, tevékenységi leírással, határidő megadással, a 2025. évre tervezett fenntartási, felújítási terveit.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. november 28. (elfogadásra)

2025. január 31. (végrehajtásra)

3. felkéri a polgármestert, hogy – tekintettel a nem lakás célú ingatlanok bérbeadásának 2025. január 1-jével történő adókötelessé tételére – tájékoztassa az Önkormányzattal bérleti jogviszonyban álló szerződéses partnereket a bérbeadást érintő változásról, egyben felhatalmazza a vonatkozó bérleti szerződések módosításának előkészítésére és aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. november 28. (elfogadásra)

a döntést követő 8 napon belül (tájékoztatásra)

2024. december 31. (bérleti szerződések módosítására)

Rendeletalkotási javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testület megalkotja a/2024. (.....) önkormányzati rendeletét az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. november 28. (kihirdetésre)

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testület megalkotja a/2024. (.....) önkormányzati rendeletét a Nyugdíjsházban lévő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. november 28. (kihirdetésre)

Jogszabályi hivatkozások:

- Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés l) pont, 88. § (1) b) pont és (5)-(6) bekezdése;
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pont, 50. §
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdés
- A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1)-(2) bekezdés, 19. § (1) bekezdés
- A társadalmi részvételről szóló törvény 2010. évi CXXXI törvény 10. § (2) bekezdés
- Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV.28.) önkormányzati rendelete
- Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a Nyugdíjasházban lévő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelete

Az 1-3. határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség, a rendeletalkotási javaslatok elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2024 NOV 12.
Átvette:.....

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....
2024 NOV 12.
.....hó.....-n

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. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 5. § 2. pont l) és m) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Önkormányzati lakást az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni;
Pályázaton kívül)*

- „l) lakásbővítés céljából,
- m) lakásbérleti szerződés meghosszabbítása, ismételt bérbeadás, vagy”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 5. § 2. pontja a következő n) alponttal egészül ki:

*(Önkormányzati lakást az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni;
Pályázaton kívül)*

- „n) rendkívüli élethelyzet alapján történő ideiglenes elhelyezés útján.”

2. §

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.”

3. §

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 eggyel nagyobb szobaszámmal rendelkezik, mint a cserére kijelölt másik lakás.”

4. §

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.”

5. §

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. §

(1) A 16. és 17. § kivételével az e fejezetben meghatározott bérbeadási jogcímek esetében, amennyiben a lakhatás megoldása elemi csapás, vagy más ok következtében azonnali intézkedést igényel, a polgármester írásbeli tulajdonosi nyilatkozat kiadásával jogosult a lakás használóját a Bizottság döntéséig - de legfeljebb 6 hónapig tartó időtartamra - ideiglenesen elhelyezni, amennyiben az elhelyezésre okot adó esemény időpontjában az érintett:

- a) bérlő vagy lakáshasználó és a lakás az Önkormányzat tulajdonában áll, vagy
- b) nem önkormányzati tulajdonú lakásban lakott és a lakás tulajdonosa a saját, vagy a használó elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a fizetendő lakbér mértékét a jövedelmi helyzetnek megfelelően, a b) pont alá tartozó esetében - jövedelmi helyzettől függetlenül - a 78. § szerint kell megállapítani.

(3) Amennyiben a Bizottság az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben úgy dönt, hogy az ideiglenesen elhelyezett személy részére önkormányzati lakást nem ad bérbe, a lakás használója az ideiglenesen elhelyezés megszűnésekor, további elhelyezési igény nélkül köteles a lakásból kiköltözni és azt a Bérbeadó részére visszaadni.”

6. §

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.”

7. §

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.”

8. §

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”

9. §

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.”

10. §

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.”

11. §

(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 helyiségekben lévő 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 személyszállítás, 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.”

12. §

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. ”

13. §

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 bázisévnak 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 egy tizenketted részének megfelelő összegű víz- és csatornahasználati díjat köteles havonta megfizetni.”

14. §

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:

*„XI. Fejezet
A lakbér”*

15. §

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 Ft/m²/hó+Áfa,*
- b) Komfortos: 315 Ft/m²/hó+Áfa,*
- c) Félkomfortos: 205 Ft/m²/hó+Áfa,*
- d) Komfort nélküli: 157 Ft/m²/hó+Áfa.”*

16. §

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: $449 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$.”

17. §

(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: $921 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$.”

18. §

(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, költségelvű 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. ”

19. §

(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. Lakbércsökkentés 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 és a részére felajánlott kisebb szobaszámú lakást nem fogadja el.”

20. §

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

(2) A 11. § 2025. április 1-jén lép hatályba.

(3) A 10. § 2026. január 1-jén lép hatályba.

INDOKOLÁS

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 bérbeadási jogcímek felsorolása a „rendkívüli élethelyzet alapján történő ideiglenes elhelyezés” jogcímmel bővül.

A 2. §-hoz

A módosítás a határidő hosszabbítás engedélyezésének jogkörét a Bizottság helyett a polgármesterre delegálja, egyidejűleg pontosításra kerül a benyújtási határidő.

A 3. §-hoz

Minőségi lakáscsere esetén a felújítási kötelezettség alóli kivételeket határoz meg.

A 4. §-hoz

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

Az 5. §-hoz

Az ideiglenes elhelyezés szabályainak pontosítását tartalmazza. Ideiglenes elhelyezés esetén különbséget tesz a rendelkezés olyan lakáshasználó között, aki a rendkívüli helyzet bekövetkeztekor önkormányzati tulajdonú lakásban lakott és olyan között, aki vagy saját tulajdonban vagy bérelt lakásban lakott. Önkormányzati lakás bérlőjének elhelyezése esetén a lakbér jövedelmi helyzet alapján kerül megállapításra nem önkormányzati tulajdonú lakás esetén az ideiglenes elhelyezés időtartamára jövedelmi helyzettől függetlenül, szociális lakbért kell fizetni.

A 6. §-hoz

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

A 7. §-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 8. §-hoz

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

A 9. §-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 telephely 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 10. §-hoz

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

A 11. §-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 személyszállítás, a víz- és csatornahasználat, a kaputelefon- és felvonóhasználat és fűtésszolgáltatás - díjának fizetése alól mentesülnek.

A 12. §-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 13. §-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 14. §-hoz

A rendelet XI. Fejezetének címe pontosításra kerül.

A 15–17. §-hoz

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

A 18. §-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 19. §-hoz

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

A 20. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

– Előzetes hatásvizsgálat –

a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló rendelet megalkotásához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét az alábbiak szerint tájékoztatom:

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK

A rendeletmódosítás egyrészt olyan pontosító szabályokat tartalmaz, amelyek az önkormányzati rendelet szabályait egyértelműsítik és elősegítik az állampolgárok megfelelő jogalkalmazását, másrészt olyan szükségszerű módosításokat, amelyekről jogszabályi kötelezettség alapján kellett rendelkezni. Ilyen a különböző lakbérkategóriák tekintetében az áfa bevezetése, tekintettel arra, hogy az önkormányzat 2025. január 1-ével áfakörbe lép. Ezen változtatás az állampolgárok lakbérében nem fog változást eredményezni, mert az eredetileg megállapított és jelenleg fizetendő lakbérek az áfa mértékével csökkentésre kerülnek. Jelentős változás, hogy a külön szolgáltatási díjak fizetése alól kizárólag a szociális lakbért fizető bérlők – kivéve a szemétszállítás, a víz- és csatornahasználat, a kaputelefon- és felvonóhasználat és a fűtésszolgáltatás díjának fizetése – mentesülnek. A rendeletmódosításba beépítésre került egy évi 5%-os lakbéremelés, amelyet a jelen gazdasági körülmények és az azt generáló inflációs hatások miatt szükséges volt a rendeletbe építeni. Az évenkénti emelés társadalmi hatásai a 2025. évben még nem fognak jelentkezni, tekintettel arra, hogy a rendelet ezen rendelkezése csak 2026. január 1-ével fog hatályba lépni.

A szociálisan rászoruló bérlők részére azonban az önkormányzat a települési támogatás megállapításának, kifizetésének, folyósításának, valamint felhasználása ellenőrzésének szabályairól szóló rendeletében támogatást biztosít, hogy a megváltozott bérleti díj fizetése jelentős nehézségekkel ne terhelje őket.

Lakhatási támogatás a villanyáram-, a víz- és a gázfogyasztás, a távhőszolgáltatás, a csatornahasználat és a szemétszállítás díjához, a lakbérhez, a közös költséghez, illetve a

tüzelőanyag költségeihez nyújtható.

A lakbérfelülvizsgálat során a szociális ellátások igénybevételének lehetőségéről a bérlők minden esetben tájékoztatást fognak kapni.

A rendelet megalkotása többletfinanszírozással nem jár.

I. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS

A rendelet megalkotásának a költségvetésre gyakorolt negatív hatása nincs.

A rendelet megalkotása többletfinanszírozással nem jár.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

Az új rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása és egészségügyi következményei nincsenek.

IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

A külön szolgáltatási díjak számítási módjának megváltozása a PALOTA-HOLDING Zrt.-nél, mint ingatlankezelőnél, többlet teherként fognak jelentkezni.

V. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

A rendeletmódosítás szükségességét az egyszerűbb és egységes jogértelmezés, valamint a gyakorlati jogalkalmazás hatékonyságának megteremtése indokolja.

VI. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

VII. INDOKOLÁS KÖZZÉTÉTELE

A Jat. 18. §-a alapján az indokolás közzétételére vonatkozó kötelezettség áll fenn.

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2024. (XI. 30.) önkormányzati rendelete

a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) 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. §

(1) A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdés a)–d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A bérleti díj összege)

- „a) 354 Ft/ m²/hó+Áfa, amennyiben*
 - aa) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme nem haladja meg a 130.000 Ft-ot,*
 - ab) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az 110.000 Ft-ot;*
- b) 748 Ft/ m²/hó+Áfa, amennyiben*
 - ba) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja 130.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 250.000 Ft-ot,*
 - bb) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem 110.000 Ft-nál magasabb, de nem haladja meg a 200.000 Ft-ot;*
- c) 1.220 Ft/ m²/hó+Áfa, amennyiben*
 - ca) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja a 250.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 380.000 Ft-ot,*
 - cb) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a 200.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 280.000 Ft-ot,*
- d) 1.535 Ft/m²/hó+Áfa, amennyiben*
 - da) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja a 380.000 Ft-ot,*
 - db) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a 280.000 Ft-ot.”*

(2) A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A bérlő a bérleti díjon felül a Nyugdíjasház működtetési költségeihez való hozzájárulásként havonta 100 Ft/ m²+Áfa összegű különszolgáltatási díjat fizet.

(4) A bérbeadó által megállapított külön szolgáltatások díját a lakbérrel egyidejűleg lakbérjellegű kötelezettségként kell teljesíteni.”

2. §

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 9. alcíme a következő 29/A. §-sal egészül ki:

„29/A. §

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

3. §

- (1) Ez a rendelet – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – 2025. január 1-jén lép hatályba.
- (2) Az 1. § (2) bekezdése 2025. április 1-jén lép hatályba.
- (3) A 2. § 2026. január 1-jén lép hatályba.

INDOKOLÁS

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 különböző lakbérkategóriák összegének módosítását tartalmazza, tekintettel arra, hogy az önkormányzat 23025. január 1-ével áfa körbe lép. Új elemként bevezetésre kerül a külön szolgáltatási díj és annak mértéke.

A 2. §-hoz

Az évenkénti lakbéremelés mértékét határozza meg.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

– Előzetes hatásvizsgálat –

a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az a Nyugdíjasházban lévő lakások bérletéről szóló rendelet megalkotásához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét az alábbiak szerint tájékoztatom:

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK

A rendeletmódosítás olyan szükségszerű módosításokat tartalmaz, amelyekről jogszabályi kötelezettség alapján kellett rendelkezni. Ilyen a különböző lakbérkategóriák tekintetében az áfa bevezetése, tekintettel arra, hogy az önkormányzat 2025. január 1-ével áfakörbe lép. Ezen változtatás az állampolgárok lakbérében nem fog változást eredményezni, mert az eredetileg megállapított és jelenleg fizetendő lakbérek az áfa mértékével csökkentésre kerülnek. Jelentős változás, hogy bevezetésre kerül a külön szolgáltatási díj és annak mértéke. A rendeletmódosításba beépítésre került egy évi 5%-os lakbéremelés, amelyet a jelen gazdasági körülmények és az azt generáló inflációs hatások miatt szükséges volt a rendeletbe építeni. Az évenkénti emelés társadalmi hatásai a 2025. évben még nem fognak jelentkezni, tekintettel arra, hogy a rendelet ezen rendelkezése csak 2026. január 1-ével fog hatályba lépni.

A szociálisan rászoruló bérlők részére azonban az önkormányzat a települési támogatás megállapításának, kifizetésének, folyósításának, valamint felhasználása ellenőrzésének szabályairól szóló rendeletében támogatást biztosít, hogy a megváltozott bérleti díj fizetése jelentős nehézségekkel ne terhelje őket.

Lakhatási támogatás a villanyáram-, a víz- és a gázfogyasztás, a távhőszolgáltatás, a csatornahasználat és a szemétszállítás díjához, a lakbérhez, a közös költséghez, illetve a tüzelőanyag költségeihez nyújtható.

A lakbérfelülvizsgálat során a szociális ellátások igénybevételének lehetőségéről a bérlők minden esetben tájékoztatást fognak kapni.

A rendelet megalkotása többletfinanszírozással nem jár.

I. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS

A rendelet megalkotásának a költségvetésre gyakorolt negatív hatása nincs.

A rendelet megalkotása többletfinanszírozással nem jár.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

Az új rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása és egészségügyi következményei nincsenek.

IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

A külön szolgáltatási díj bevezetése a PALOTA-HOLDING Zrt.-nél, mint ingatlankezelőnél, többlet teherként fog jelentkezni.

V. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

A rendeletmódosítás szükségességét az egyszerűbb és egységes jogértelmezés, valamint a gyakorlati jogalkalmazás hatékonyságának megteremtése indokolja.

VI. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

VII. INDOKOLÁS KÖZZÉTÉTELE

A Jat. 18. §-a alapján az indokolás közzétételére vonatkozó kötelezettség áll fenn.

Jónás-Varga Cintia

Feladó: dr. Nagy, Ádám <adam@nagydr.hu>
Küldve: csütörtök 2024. október 31 13:56
Címzett: Lakásrendelet
Tárgy: E-2024/49503 - lakásrendelet észrevétel

Nyomon követés jelölője: Elintézendő
Jelölő állapota: Megjelölt

Kategóriák: Egyeztetés
DMS Erkeztetozsam: E-2024/49503
DMS Iktatas datuma: 2024-11-08 10:32:06
DMS Iktato: dr. Jónás-Varga Cintia
DMS Iktatoszam: E-2024/49503
DMS Irrattipus: észrevétel
DMS RegionText: DMS Iktatószám: E-2024/49503
DMS Targy: Lakásrendelet észrevétel

Tisztelt Jegyző Asszony!

A hivatal hirdetményében véleményezés céljából megjelenő „Lakásokkal kapcsolatos önkormányzati rendelet módosítása és indokolásával” kapcsolatosan az alábbi észrevételeket teszem:

- 27. §-a

„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.”

A 78. § alapján az ideiglenes elhelyezéskor a bérlő szociális alapú lakbért fizet e rendelet módosítása alapján., akár 6 hónapig, amíg a Bizottság nem dönt. A többi bérlő, aki jelenleg is önkormányzati lakásban lakik az igazolt jövedelme alapján fizeti meg a lakbért. Ideiglenes bérbeadáskor az elhelyezett miért nem a jövedelme alapján fizeti a lakbért? Milyen esetekben szükséges az azonnali intézkedés?

- 18. §-a

„(3) Nem csökkenthető a lakbér, amennyiben a bérlő, a) az Ingatlankezelő részére nem igazolt vagy a valóságtól eltérő adatot vagy tényét közöl, vagy b) a méltányolható lakásigény mértékét legalább egy szobával meghaladó szobaszámú lakásban lakik.”

Teljesen egyetértek az a) pontban foglaltakkal, amely alapján, ha nem igazolja megfelelő iratokkal a bérlő, hogy neki csökkent a jövedelme, akkor mi alapján kéri a lakbér összegének csökkentését.

A b) pontban foglaltakkal nem teljesen értek egyet, mert több bérlő is hosszú évek óta lakik a jelenlegi bérleményében, gyermekekkel együtt költözött be, akik időközben - természetes módon - felnőttek, elköltöztek. Ha a rendelet alapján nem maradhat a bérlő a lakásban, de igazolta, hogy már nem annyi a jövedelme, mint korábban, akkor hová menjen lakni? Az

Önkormányzat ebben nem tud számára segíteni, kisebb lakást felajánlani, amely a rendelet szerint megfelelő a lakásigény mértékének? Javaslom, hogy az Önkormányzat ebben legyen partner, nyújtson így segítséget.

Kérem, fontolják meg észrevételeimet.

Tisztelettel:

Nagy Ádám habil., PhD

CEO (Excenter Kutató- és Fejlesztőközpont/Excenter Research and Development Center)

Főszerkesztő/Editor-in-chief (Civil Szemle/Civil Review)

Tárgy: Válasz rendelettervezetre érkezett észrevételre
Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

dr. Nagy Ádám
részére
adam@nagydr.hu

Tisztelt dr. Nagy Ádám!

Budapest Főváros Rákospalota, Pestújhely és Újpalota Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 79. §-ában meghatározott kötelezettségének eleget téve, 2024. október 25. és 2024. november 6. között az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétette Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről szóló 12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) módosításáról szóló tervezetét.

A közzététel ideje alatt, a rendelettervezethez érkezett észrevételeire, kérdéseire Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Jegyzője nevében az alábbi tájékoztatást adom:

A Lakásrendelet módosítási tervezetének az Ön által véleményezett rendelkezései felülvizsgálatra kerültek. Észrevételei megalapozottak, erre tekintettel a szabályozás eredeti céljának figyelembevételével, javaslatai alapján módosításra került a tervezet.

Kérem tájékoztatásom elfogadását.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel,

dr. Kevevári Edit jegyző megbízásából

Digitálisan aláírta:
Kovács Lajos
Dátum: 2024.11.08
130853+0100

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető