

**BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RÁKOSMENTE  
POLGÁRMESTERE**

Előterjesztés száma: **170/2019/11.13.**

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához a  
Mötv. 50. §-a alapján minősített többség  
szükséges

**ELŐTERJESZTÉS**

**Tárgy:** Javaslat a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbéréről szóló 22/2015. (V. 28.) önkormányzati rendeletének módosítására

**Készítette:** dr. Szócs Emese jogi ügyintéző, Vagyonkezelői Iroda s.k.

**Egyeztetve:** dr. Bánóczy Zoltán irodavezető, Vagyonkezelői Iroda s.k.

Némethné Sári Irén irodavezető, Gazdasági Iroda s.k.

dr. Deák József, ügyvéd s.k.

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. György-Rúza Ágnes, jegyző /h. dr. Mód Kristóf aljegyző s.k.

**Illetékes Bizottság:** Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság

Pénzügyi és Költségvetési Bizottság

Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Rákosmenti Erőforrás Bizottság

**Javasolt meghívott:** -



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET  
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3300; Fax: +36 1 256-0661;

E-mail: [onkormanyzat@rakosmente.hu](mailto:onkormanyzat@rakosmente.hu)

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

2015. július 1. napján lépett hatályba Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérééről szóló 22/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.), amelynek legfőbb célja, hogy pontosan és egyértelműen szabályozza az önkormányzati lakások bérleti díjának megállapítását.

Az Ör. hatályba lépését követően lezajlott bírósági perek során szerzett tapasztalatok rámutattak a jogszabály azon pontjaira, amelyeket mindenképpen meg kell változtatni ahhoz, hogy a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása, a bérleti szerződés időtartama alatt felmerült problémák megfelelően kezelhetőek legyenek. A változtatások egyik fő eleme tehát, hogy az Ör. szabályai, valamint az Önkormányzat lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról szóló 21/2015. (V. 28) rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) szabályai, különösképpen a két rendelet eltérő hatálya miatt, összhangba kerüljenek.

Fentieket figyelembe véve különösen azon szabályok módosítása vált szükségessé, amelyek a meglévő szerződések szociális, költségelvű, illetve piaci lakbérének felülvizsgálatára, majd az azt követő lakbér-megállapítására vonatkoznak, mivel a lakbér megállapításának szempontjai így valamennyi bérlő vonatkozásában egységesen kezelhetőek.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szabályai szerint a költségelvű lakbért úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. A piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének mértékét pedig úgy kell megállapítani, hogy az Önkormányzat bérbeadásból származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak. A lakberek minimális emelésének indoka az a tény, hogy a karbantartási, felújítási költségek az elmúlt években jelentősen megemelkedtek, ezért szükségessé vált a lakberek felülvizsgálata, az Ltv. szabályainak megfelelően.

Fentiekre tekintettel az alábbi rendeletalkotási javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé:

### **RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT**

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2019. (.....) önkormányzati rendeletét a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérééről szóló 22/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Budapest, 2019. november 13.

Horváth Tamás s.k.  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. számú melléklet: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2019. (.....) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbéréről szóló 22/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

2. számú melléklet: Indoklás Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbéréről szóló 22/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ..../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

3. számú melléklet: Előzetes hatásvizsgálati lap Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbéréről szóló 22/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ..../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

**Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2019. (.....) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XVII. kerület  
Rákosmente Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbéréről  
szóló 22/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbéréről szóló 22/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör) 3. § (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt fizetendő lakbér

b) költségelv alapján megállapított (a továbbiakban: költségelvű lakbér) kizárólag a szolgálati jelleggel bérbe adott lakások esetében,”

2. §

Az Ör. 4. §-a (2) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész lép:

„Azon bérlők esetében, akik e rendelet hatályba lépésekor szociális I. vagy II. lakbér fizetésére kötelezettek, a szociális rászorultság felülvizsgálata évente kötelező. Azok, akik a felülvizsgálat eredménye szerint a szociális I. vagy II. lakbér megállapításához szükséges szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeknek nem felelnek meg, a felülvizsgálatot követő második hónap első napjától a megváltozott jövedelmi viszonyaiknak megfelelő, piaci lakbér fizetése mellett bérelhetik tovább a lakást.”

3. §

Az Ör. 4. §-a kiegészül az alábbi (8) - (13) bekezdésekkel:

„(8)A (2) bekezdés szerinti felülvizsgálat esetében a szociális I. vagy II. lakbér megállapításához az alábbi szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek együttes fennállása szükséges:

- a) a kérelmező vagy házastársa (élettársa), illetve 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 az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszázötvenszeresét és
- c) a kérelmező és az együtt költöző személy(ek) egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének
  - ca) a szociális lakbér I. esetén: a kettő és félszeresét, vagy
  - cb) a szociális lakbér II. esetén: négyszeresét.

(9) A (8) bekezdés szerinti körülmények fennállásáról vagy fenn nem állásáról a kérelmezőnek nyilatkoznia kell, valamint jövedelméről igazolást kell benyújtania. A kérelmezőnek a kérelméhez csatolt nyilatkozatban hozzá kell járulnia ahhoz, hogy az Önkormányzat a Rákosmenti Családsegítő Központ útján környezettanulmány keretében ellenőrizze a (8) bekezdés szerinti körülmények fennállásáról tett nyilatkozatát. Amennyiben a bent lakó bérlő tesz hamis tartalmú nyilatkozatot a (8) bekezdés szerinti körülmények fennállásáról, az az Önkormányzat részére rendkívüli felmondási okot eredményez és a következő hónap végére az Önkormányzat felmondhatja a szerződést.

(10) A (8) bekezdéssel érintett körülmények változását a bérlő a változás bekövetkeztétől számított 15 napon belül köteles írásban bejelenteni az Önkormányzatnak. A bejelentés elmulasztása az Önkormányzat részére rendkívüli felmondási okot eredményez és a követhető hónap végére az Önkormányzat felmondhatja a szerződést.

(11) Egyedi méltányosságra okot adó körülmény esetén a Rákosmenti Erőforrás Bizottság állásfoglalása és a Polgármester döntése alapján a kérelmező szociális lakbérre való jogosultsága abban az esetben is megállapítható, ha a jövedelme legfeljebb 25%-kal meghaladja a (8) bekezdés c) pontjában szabályozott jövedelmi értékhatárok mértékét.

(12) Egyedi méltányosságra okot adó körülménynek minősül:

- a) a kérelmező gyermekét egyedül neveli,
- b) kérelmező és családja az egészségügyi hatóság szakvéleménye alapján egészségre ártalmas lakásban lakik,
- c) a kérelmező tartósan beteg vagy a kérelmező családjában tartósan beteg személyről gondoskodnak,
- d) a kérelmező rendkívüli élethelyzetbe került és erről hivatalos igazolással rendelkezik,
- e) a kérelmező családjában három vagy több gyermeket nevel,
- f) a kérelmező egyedülálló nyugdíjas.

(13) A (8) bekezdés alkalmazása során beköltözhetőnek kell tekinteni azt a lakást, amelyre vonatkozóan más személy használati, haszonélvezeti joga nem áll fenn.”

#### 4. §

Az Ör. 5. § (1) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetében a növelő-csökkentő tényezőkkel nem rendelkező összkomfortos lakások lakbére a szociális lakbér I. esetén 300,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, a szociális lakbér II. esetén 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó.”

#### 5. §

Az Ör. 5. § kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

„(8) A Garzonházakban a 'Rákosmenti krízistömb rehabilitáció 2016' projekt keretében megvalósuló felújítással érintett lakások bérleti díjának megállapításánál az 5. § (3) - (5) bekezdéseiben foglaltak nem alkalmazandók.”

6. §

Az Ör. 7. § (1) bekezdésének helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(1) A költségelv alapján bérbe adott lakások esetében a növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező összkomfortos lakások lakbérét 500,- Ft/m<sup>2</sup>/ hó összegben kell meghatározni.”

7. §

Az Ör. 9. § (1) bekezdésének helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(1) A piaci alapon bérbe adott lakások esetén a növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező összkomfortos lakások lakbérét 1.150,- Ft/m<sup>2</sup>/ hó összegben kell meghatározni.”

8. §

Az Ör. 10. § helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(1) Az óvadék mértéke a költségelvű, valamint a piaci alapon történő új bérbeadás esetén, illetve a szociális vagy költségelvű lakbérre való jogosultság felülvizsgálatát követően piaci lakbér kategóriába átsorolást követően a lakás mindenkori bérleti díja és különszolgáltatási díja háromszorosának megfelelő összeg.

(2) Ha az óvadék bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül – a bérbeadó felszólításának kézhezvételét követő 30 napon belül – az óvadékot ki kell egészíteni. Ha e kötelezettségét a bérlő nem teljesíti a törvényben meghatározott eljárás keretében fel kell mondani a lakásbérleti szerződést.

(3) Az óvadék a bérlőre háruló kötelezettségek bérbeadó által történő teljesítésének költségeit fedezi. Az óvadékból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti és azt helyette a bérbeadó végzi el.

(4) Amennyiben a bérlő nem teljesíti az óvadékfizetési kötelezettségét, a törvényben meghatározott eljárás keretében fel kell mondani a lakásbérleti szerződést

(5) A szerződés megszűnésekor – a lakás visszaadását követő 15 napon belül – a fel nem használt óvadékot, kamat nélkül vissza kell fizetni.

(6) Az óvadékot az Önkormányzat e célra fenntartott bankszámlájára kell megfizetni.”

9. §

Az Ör. kiegészül az alábbi 10/A. §-sal:

„10/A. §

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3. hónap végéig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.
- (2) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított
  - a) 4. hónaptól a 12. hónap végéig a lakbérnek megfelelő összeg kétszerese,
  - b) 13. hónaptól a lakbérnek megfelelő összeg háromszorosa,
- (3) A (2) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatóak és a lakbérrel azonos használati díjat kell fizetnie a jogcímnélküli lakáshasználónak, ha elhelyezéséről az Ltv. vagy e R. alapján az Önkormányzatnak kell gondoskodnia.”

10. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és 2020. január 2. napján hatályát veszti.
- (2) E rendelet 4. §-a, 6. §-a és 7. §-a 2020. január 1. napján lép hatályba.
- (3) E rendelet 1. §-a, 2. §-a, 3. §-a, 5. §-a, 8. §-a és 9. §-a a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2019. november

Dr. György - Rúzsza Ágnes  
jegyző

Horváth Tamás  
polgármester

A rendelet kihirdetve: Budapest, 2019. november

Dr. György - Rúzsza Ágnes  
jegyző

## INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérééről szóló 22/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez**

### Általános indokolás

#### **A jogi szabályozás szükségességét alátámasztó szakmai okok és célok:**

A rendeletmódosítást elsősorban a rendelet hatályba lépését követő évek gyakorlati, eljárási tapasztalatai, illetve a megváltozott jogszabályi, társadalmi és gazdasági környezet indokolják.

A rendelet megalkotása során a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) és annak végrehajtási rendelete, a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet rendelkezései az irányadóak. A Jat. 3. §-a értelmében az alacsonyabb szintű jogszabály nem ismételheti meg a magasabb szintű jogszabály szövegét.

A rendeletalkotás célja, hogy a módosítással érintett rendelet megfeleljen megváltozott jogszabályi környezetnek, illetve a jogszabály alkalmazása összhangban legyen a vele együtt alkalmazandó 21/2015. (V. 28.) rendelettel.

#### **A jogi szabályozás várható hatásai:**

A szabályozással az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadása és a bérleti szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés egyszerűbb és átláthatóbb lesz.

A rendelet megalkotása európai uniós jogot nem érint.

### Részletes indokolás

#### **A Bevezetéshez**

A rendeletervezet bevezető része határozza meg a rendelet megalkotásához szükséges érvényességi kellekeket, a szabályozás célját, indokait.

#### **1. §-hoz**

A 22/2015. (V. 28) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakbérrendelet) a költségelví lakbért kizárólag a szolgálati jelleggel bérbe adott lakásoknál alkalmazza.

#### **2-3. §-okhoz**

A meglévő szerződések esetében a szociális lakbérre való jogosultság feltételének felülvizsgálatánál, illetve a költségelví és piaci lakbér felülvizsgálatánál szükséges a rendeletben pontosan szabályozni a feltételeket.

#### **4. §-hoz**

Az elmúlt időszakban jelentős mértékben emelkedtek a nyugdíjak és a rendszeres szociális juttatások, valamint a minimálbér összege. Ez, valamint a jogosultsági küszöbök emelése lehetővé teszi a lakberek (a legutóbbi emelés óta eltelt időszakra vetített) infláció mértékét el nem érő mértékű emelését.



## 5. §-hoz

A „Rákosmenti krízistömb rehabilitáció 2016” projekt megvalósítása miatt szükségessé vált a szabályozás beiktatása, mivel a pályázat kizárja a felújítás miatti lakbéremelés lehetőségét.

## 6-7. §-okhoz

Az elmúlt időszakban jelentős mértékben emelkedtek a nyugdíjak és a rendszeres szociális juttatások, valamint a minimálbér összege. Ez, valamint a jogosultsági küszöbök emelése lehetővé teszi a lakberek (a legutóbbi emelés óta eltelt időszakra vetített) infláció mértékét el nem érő mértékű emelését.

## 8. §-hoz

A jogalkalmazást könnyítő rendelkezés.

## 9. §-hoz

A jogalkalmazást könnyítő rendelkezés.

## 10. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

### **Jogszabály-előkészítő nyilatkozat:**

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 21. § (2) bekezdés a) pontja szerint az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást - a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján - nem kell közzétenni, ha a jogszabály jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható. Nem javaslom az indokolás közzétételét.

### Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § -a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat Képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
  - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
  - ab) környezeti és egészségügyi következményeit,
  - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A fentiek alapján vizsgálni kell a rendelet valamennyi jelentősnek ítélt hatását:

#### **aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

A rendelettervezetnek társadalmi hatása nincs.

A rendelettervezet gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet, mivel a szociális lakbér-megállapításhoz szükséges jövedelemhatás emelkedésével többen válnak jogosulttá arra, hogy szociális alapon béreljék a lakást, ami bevételcsökkenést eredményez, a lakberek minimális megemlése viszont a bevétel növekedésével jár.

#### **ab) környezeti és egészségügyi következményei:**

A rendelet megalkotása sem környezeti sem egészségügyi hatást nem von maga után.

#### **ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása van, mivel a rendeletnek megfelelően a bérlőkkel közölni kell az új lakbéréket, illetve módosítani kell a szerződéseket.

#### **b) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A rendelet megalkotásának elmaradása a bérbeadások, bérleti szerződések jogszabályoknak megfelelő, azokkal összhangban történő intézésének feltételei teremti meg.

#### **c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak, többletfeltételeket nem igényel.