

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (....) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

(T E R V E Z E T)

[1] Kiemelt jogalkotói cél, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata támogassa azon közigazgatási területén lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező, alacsonyabb jövedelemmel bíró személyeket, akik jövedelmi helyzetük alapján a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok szerint lennének jogosultak a lakás bérbevételére. Cél, hogy e személyek lakás után fizetendő bérleti díjához az újpesti közösség nagyobb összegű „támogatás” biztosítson a szociális helyzet alapján történő bérbeadás tekintetében meghatározott bekerülési határ emelése okán.

[2] Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata célja továbbá, hogy lehetőséget teremtsen a rendeletben előírt megfelelő jövedelemre vonatkozó százalékos mértékre vonatkozó szabályozástól történő eltérésre méltányossági jogkörben abban az esetben, amennyiben a döntésre jogosult szerv úgy ítéli meg, hogy a méltányosság gyakorlásának rendeleti feltételei fennállnak.

[3] Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetében célként rögzíti azt is, hogy az így bérbeadott lakások lakbérének havi mértékét a lakás alapvető jellemzői figyelembevételével határozza meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénybe előírtak szerint.

[4] Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 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 2. alcím vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása

1. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör1.) 65. §-a helyébe a következő rendelkezés lép: „65. § Az NLB. méltányossági jogkörben eljárva, a 3. §-ban meghatározott szempontok mérlegelése alapján különösen indokolt esetben – az e rendeletben meghatározott egyéb jogcím hiányában is – dönthet lakás bérbeadásáról. Az NLB e méltányossági jogköre kiterjed a lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetében a 20. § (4)-(5) bekezdésében meghatározott megfelelő jövedelemnek minősülő százalékos mértéktől történő eltérésre is.”

2. §

Az Ör1. a következő 126. §-sal egészül ki:

„126. § E rendeletnek a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025.

(...) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Módr1.) 1. és 3. §-ában megállapított rendelkezéseket a Módr1. hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”

3. §

Az Ör1. 13. § (1) bekezdésében a „250%-át” szövegrész helyébe a „350%-át” szöveg lép.

2. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása

4. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör2.) 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterület és komfortfokozata alapján a következő:

- a) összkomfortos lakás esetében 436 Ft/m²
- b) komfortos lakás esetében 370 Ft/m²
- c) félkomfortos lakás esetében 176 Ft/m²
- d) komfort nélküli lakás esetében 117 Ft/m²
- e) szükséglakás esetében 88 Ft/m².”

5. §

Az Ör2. 5. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a fiatalok garzonházában lévő lakások lakbérének havi mértéke 141 Ft/m².”

6. §

Az Ör2. 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke – a 8. § (1) bekezdésében meghatározott kedvezményeket figyelembe véve – nem lehet kevesebb, mint:

- a) összkomfortos lakás esetében 305 Ft/m²
- b) komfortos lakás esetében 259 Ft/m²
- c) félkomfortos lakás esetében 123 Ft/m²
- d) komfort nélküli lakás esetében 82 Ft/m²
- e) szükséglakás esetében 62 Ft/m².”

3. Záró rendelkezések

7. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 2. alcím 2026. január 1-jén lép hatályba.

Dr. Moldván Tünde
jegyző

Dr. Trippon Norbert
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2025. napján.

Dr. Moldván Tünde
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 206/2025. (IX. 25.) határozatával döntött arról, hogy a szociális helyzet alapján megállapított lakbérek alkalmazására vonatkozó rendeleti szabályokat felülvizsgálja abból a célból, hogy a rendelkezések a szabályozott életviszony jellegéhez igazodók és észszerűek legyenek. Három önkormányzati rendelet felülvizsgálata eredményeként a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó bekerülési határ emelésére, valamint a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetében a méltányossági jogkörben történő döntéshozatal lehetőségének megteremtésére kerül sor az elfogadott szabályozással. A SARS-CoV-2 koronavírus okozta világjárvány miatt elrendelt veszélyhelyzet megszűnésével módosulnak továbbá a szociális helyzet alapján történő bérbeadás tekintetében meghatározott lakbértékek is a 2013. évi mértékek 2024. évi inflációval emelt összegeihez igazodóan.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

E szakasz lehetőséget teremt a rendeletben előírt megfelelő jövedelemre vonatkozó százalékos mértékre vonatkozó szabályozástól történő eltérésre méltányossági jogkörben abban az esetben, amennyiben a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság úgy ítéli meg, hogy a méltányosság gyakorlásának rendeleti feltételei a kérelmező vagy a bérelő esetében fennállnak.

2. §-hoz

E szakasz rögzíti, hogy a megemelt bekerülési határra, valamint a méltányossági jogkör gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket a rendeletmódosítás hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

3. §-hoz

Szövegcsérés módosítás történik, mellyel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás tekintetében a jövedelmi bekerülési határ emelkedik a szociális vetítési alap százalékos mértékéhez igazodóan.

4-6. §-okhoz

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke kerül meghatározásra komfortfokozattól függően a lakbért módosító tényezők alkalmazása nélkül és azok alkalmazásával.

7. §-hoz

Lépcsőzetes hatályba léptető rendelkezést tartalmaz ez a szakasz a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-ára figyelemmel, miszerint a fizetési kötelezettség terhet növelő jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

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.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A rendelettervezet elfogadásának társadalmi hatása, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó bekerülési határ emelésével az Önkormányzat további személyeket tud támogatni azzal, hogy esetükben a szociális helyzet alapján történő lakbérmentéket alkalmazza. Lehetőséget teremt továbbá a rendelettervezet elfogadásával az Önkormányzat arra is, hogy a rendeletben előírt megfelelő jövedelemre vonatkozó százalékos mértékre vonatkozó szabályozástól méltányossági jogkörben a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság eltérhessen, amellyel biztosítható a kötelező önkormányzati lakásgazdálkodás feladatellátása és az önkormányzati rendeletben történő rendelkezések megtartása a jövőben is.

Gazdasági és költségvetési hatása, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó bekerülési határ emelésével és a lakbérmentékek korrekciójával évi kb. 24 millió Ft összegű bevétel kiesés keletkezik közvetetten az Önkormányzatnál.

Környezeti és egészségi következményei

Az új lakás bérbeadását vagy a jelenleg lakott lakás bérleti szerződésének meghosszabbítását kérelmezők megfelelő lakhatása biztosítottá válhat, amelynek mérhető környezeti és egészségi következményei lehetnek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelettervezet elfogadása esetén az adminisztrációs terhek az UV Újpesti Vagyongazdálkodó Zrt. tekintetében növekednek.

Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelettervezet megalkotása a szabályozott életviszony jellegéhez igazodóan egyszerű és szükségszerű. A rendelettervezet rendezi a szociális helyzet alapján történő bérbeadás tekintetében fizetendő lakbérmentékek korrekcióját. A jogalkotás elmaradása esetén e bérleti díjmérték rendezése nem valósul meg.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei

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

A tervezett jogszabály-módosítás egyéb jelentősnek ítélt hatásai

A rendelettervezetnek egyéb jelentősnek ítélt hatása nincsen.