CSERE

Előterjesztés

Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

17

Előterjesztő: Pikó András polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2020. június 25.	..... sz. napirend
Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelet módosítására	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JOGI IRODA, JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. SENGEL ÉVA IRODAVEZETŐ, NOVÁCZKI ELEONÓRA VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi:	X
Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság véleményezi:	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság véleményezi:	X
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi:	-
Városüzemeltetési Bizottság véleményezi:	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság véleményezi:	-

Határozati javaslat a bizottság számára:
A **Költségvetési és Pénzügyi Bizottság és a** Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelet módosítása elsősorban az új lakáspályázat kiírásának előkészítését szolgálja. A legfontosabb változás, hogy a jövőben a nagyobb, jobb lakásra irányuló minőségi cserét is átlátható, nyilvános pályázat keretében kívánja az Önkormányzat lebonyolítani. Megemeljük az ún. piaci lakbéreket, amelyek így közelebb kerülnek a tényleges piaci viszonyokhoz. A szociális és költségelvű lakbér mértéke nem változik. Ezeken a változtatásokon túl szükséges a jogszabályváltozások követése és a jogszabályalkalmazás során nyert tapasztalatok alapján a rendelet néhány részletének a pontosítása.

Jelen előterjesztést a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság a 2020. június 23-i ülésén tárgyalta, és a piaci lakbér bevezetését a Képviselő-testület számára 2020. szeptember 1. napjával

ÉRKEZETT 14 00
2020 JÚN 24

javasolja. Az előterjesztésben és mellékleteiben a 47. § módosított szövege vastagítással, döntéssel és aláhúzással jelölt.

A rendeletben a főbb változtatások a következők.

A közszolgálati jogviszony fennállásáig bérbeadott lakás tekintetében a munkaviszony közös megegyezés, vagy a munkáltató oldaláról felmerült ok miatti megszűnését követő bérleti jogviszony meghosszabbítása, a közszolgálati jelleg törlése.

Krízis helyzet miatt átmeneti jelleggel bérbeadott lakás használati jogviszonyának rendezése.

Óvadék fizetési kötelezettség rendezése.

Bérleti szerződés tartalmi elemeinek meghatározása, módosítása.

Bérbeszámítási megállapodás feltételei, a bérbeszámítási megállapodás tartalmi elemeinek meghatározása, módosítása. A rendelet a 34. és az 59. §-ban tartalmazott erre vonatkozóan rendelkezéseket, amelyek helyenként ellentmondásosak voltak. Az 59. § ide vonatkozó rendelkezései hatályon kívül helyezésre kerülnek, és a 34. §-ban kerül minden feltétel meghatározásra.

A piaci lakbér mértékének emelése a tényleges bérbeszámítás érdekében.

A lakásba való befogadás feltételeinek módosítása.

Fentiek alapján a rendelet alábbi szakaszainak módosítása szükséges.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet)
3. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A lakások bérbeadása történhet:]

„a) pályázat útján, ide tartozik a pályázat útján való minőségi csereként történő bérbeadás is,"

A Rendelet „Lakás bérbeadása útján" című alcíme a következő 4/A. §-sal egészül ki
„4/A. § Pályázat alapján kiválasztott bérlővel lehet olyan minőségi cseréről megállapodni, amikor a bérbeadó és a bérlő közös megegyezésével megszűnik a lakásbérleti jogviszony, és a bérlő részére bérbeadandó másik lakás a fekvés, vagy komfortfokozat, vagy az alapterület, vagy a szobaszám, vagy ezek együttes figyelembevételével nagyobb értékű."

A Rendelet 11/A. § (1)-(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:
„(1) A bérbeadó szervezet bérlővel közölt ajánlata vagy a hozzá benyújtott bérlői kérelem alapján, a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg, pályázaton kívül, a bérlő részére másik önkormányzati lakást adhat bérbe „pályázaton kívüli minőségi csere" jogcímén. A pályázaton kívüli minőségi cseréhez szükséges összes bérbeadói döntésre a szociális hatáskört gyakorló bizottság jogosult. A szociális hatáskört gyakorló bizottság – a bérbeadó bérlővel közölt ajánlata, vagy bérbeadó szervezethez benyújtott bérlői kérelmek, kezdeményezések alapján – pályázaton kívül a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg pályázaton kívüli minőségi csere jogcímén másik önkormányzati lakást is bérbe adhat az alábbi esetekben:
a) kisebb értékű lakásra vonatkozó igény esetén,
b) legalább két szobás lakás helyett kettő vagy több kisebb lakásra vonatkozó igény esetén,
c) egészségügyi okból.

(2) A Pályázaton kívüli bérbeadás esetén a lakás értéke alapján minőségi csere, amikor az Önkormányzattól bérelt lakásra a bérbeadó és a bérlő közös megegyezésével megszűnik a lakásbérleti jogviszony és a bérlő részére:
a) bérbeadandó másik lakás a fekvés, vagy a komfortfokozat, vagy az alapterületet, vagy a szobaszám, vagy ezek együttes figyelembe vételével kisebb értékű,

b) egészségügyi okokból bérbeadandó másik lakás azonos értékű,
a bérelt lakással. A bérelt és a másik lakás akkor is azonos értékűnek tekintendő, ha a másik lakás forgalmi értéke legfeljebb 30 százalékkal meghaladja a bérelt lakás forgalmi értékét.

(3) Minőségi csere az is, ha az Önkormányzattól bérelt lakásra a bérbeadó és a bérlő közös megegyezésével megszűnik a lakásbérleti jogviszony és a bérlő részére másik lakás, valamint egyidejűleg a bérlő által megjelölt hozzátartozója részére is lakás bérbeadása történik.

(4) Ha a bérlő a bérleti jogviszonya közös megegyezéssel való megszüntetését és helyette a jelenleg bérelt lakásánál alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú másik lakás bérbeadását kéri, a minőségi cseréről a bérbeadó akkor köthet megállapodást, ha abban a bérlő vállalja, hogy a bérbe adandó másik lakást rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi (a továbbiakban: lakhatóvá tétel) és elfogadja a rendeletben szabályozott feltételeket, ideértve azt is, ha másik lakás a fekvése miatt kisebb értékű."

„(5) A (4) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő javára a jelenleg bérelt és a bérbeadandó másik lakás megállapított beköltözhető forgalmi értéke (a továbbiakban: forgalmi érték) különbözetének az 50%-a állapítható meg térítési díj címén."

A Rendelet 11/A. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki
„(6a) Ha a bérlő a legalább kétszobás lakásra fennálló bérleti jogviszonya közös megegyezéssel való megszüntetését és helyette magának és a vele legalább két éve jogszerűen együtt lakó, a lakásba be is jelentkezett házastársa, szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője), nagykorú gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek), a jogszerűen befogadott gyermekétől született nagykorú unokája (a minőségi cserére vonatkozó rendelkezések alkalmazása szempontjából a továbbiakban együtt: hozzátartozók) részére a hozzátartozóval közös kérelemben egy-egy külön-külön lakás bérbeadását kéri, a minőségi csere iránti kérelem akkor teljesíthető, ha a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják és elfogadják a rendeletben szabályozott feltételeket."

A Rendelet 11/A. § (7) és (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(7) A (6) bekezdésben meghatározott esetben, ha a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás forgalmi értéke kisebb, mint a külön-külön bérbe adandó lakások forgalmi értékének együttes összege, térítésként a különbözet 50%-át a külön-külön bérbe adandó lakások bérlői kötelesek megfizetni a bérbeadónak."

(8) A (6) bekezdésben meghatározott esetben nem kell térítést fizetni, ha a lakásban bérlő és a vele igazoltan életvitelszerűen legalább öt év óta együtt lakó, a lakásba be is jelentkezett gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermek) és a – külön lakást igénylő – gyermekétől származó vagy általa örökbefogadott, mostoha vagy nevelt kiskorú gyermek (unoka) él."

A Rendelet 11/A. § (9) és (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (11) és (12) bekezdéssel egészül ki:
„(9) Ha két lakás bérlői közösen kérik a lakásokra fennálló bérleti jogviszonyuk közös megegyezéssel való megszüntetését és helyette egy másik lakás bérbeadását, a minőségi cseréről akkor köthető megállapodás, ha a bérlők vállalják a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételét vagy felújítását bérbeadóval kötött megállapodásban és elfogadják a rendeletben szabályozott feltételeket.
(10) A (9) bekezdésben meghatározott esetben, ha a bérbe adandó lakás forgalmi értéke kisebb, mint bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetésével érintett külön-külön lakás együttes forgalmi értéke, a bérbeadó bérlő javára a különbözet 50%-át állapítja meg.

(11) Ha a bérlő egészségügyi okokból kéri a minőségi cserét, akkor lehet vele erről megállapodni, ha a jelenlegi bérlakása és a bérbe adandó másik lakás értéke azonos. Egészségügyi oknak az tekinthető, ha a bérelt lakás műszaki körülményei nem teszik lehetővé, hogy a bérlő vagy vele együtt élő családtagja egészségi állapotának veszélyeztetése nélkül elhagyja a lakását vagy oda visszatérjen. Ha a másik lakás forgalmi értéke nem magasabb 30%-nál nagyobb mértékében a bérelt lakás forgalmi értékénél, a különbség miatt a bérlőnek nem kell térítést fizetnie.

„(12) A (4), a (6a) és a (9) bekezdésben meghatározott esetekben a bérlővel kötendő megállapodásnak feltétele:
a) a bérlő igazolja a bérbeadónak, hogy a megállapodás megkötésekor bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetésével érintett lakás esetében a közműszolgáltatók felé nincs lejárt tartozása,
b) a bérlő a közműszolgáltató nyilatkozatával igazolja a bérbeadandó lakás esetén nincs akadálya a szolgáltatási szerződés bérlővel való megkötésének,
c) a bérlő hozzájárul, hogy a bérbeadó a vele szemben felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát és Ptk. szerint számított kamatát a térítési díjba beszámítsa."

A Rendelet „Bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül" című alcíme a következő 11/B. §-sal egészül ki:
„(1) Minőségi csere esetén, ha a bérlő igényli a bérbeadott másik lakásra határozatlan idejű bérleti szerződést kell kötni kivéve, ha szociális hatáskört gyakorló bizottság a határozott időre szóló bérbeadásról dönt, mert a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek ismételten bizonyítottan olyan magatartást tanúsítottak, amely a bérleti szerződés felmondásának alapjául szolgál.
(2) A minőségi cseréről való megállapodás feltétele az is, hogy a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás forgalmi értékbecslésének díjának megfizetését a bérlő vállalja. A 11/A. § (4), (6) és (9) bekezdésben szabályozott minőségi cserét kivéve értékbecslés díját a bérbeadó megelőlegezi és a bérlőnek járó térítésből levonja.

(3) A pályázaton kívüli minőségi cserére vonatkozó bérbeadói ajánlatok megtétele és a bérlőktől származó minőségi cserék iránti kérelmek teljesítése az Önkormányzat rendelkezésére álló lakások számának és a lakásgazdálkodási feladatainak függvényében történik.

(4) A pályázaton kívüli minőségi cserével kapcsolatban – a szociális hatáskört gyakorló bizottság által - hozandó döntésén előkészítése során az Önkormányzat illetékes szociális alapellátást végző intézménye környezettanulmányon alapuló írásbeli véleményét ki kell kérni."

A Rendelet 14. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(5) Ha a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a Bérbeadó szervezet a bérleti szerződést egy alkalommal, egy évvel meghosszabbítja. Az egy év leteltével a bérleti szerződés a 10. § (2) bekezdésben irányadó szabályok szerint köthető meg."

A Rendelet 14. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, a szociális hatáskört gyakorló bizottság dönthet a foglalkoztatási jogviszony időtartamára bérbe adott lakás határozatlan időre szóló bérbeadásáról és a lakás közszolgálati jellegének törléséről."

A Rendelet 16. § (2)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:
„(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti lakás az önkormányzat tulajdona, a bérbeadó szervezet a lakás korábbi bérlőjével átmeneti jelleggel a lakhatatlanná vált lakásra vonatkozó bérleti szerződéssel megegyező feltétellel használati szerződést köt.

(3) Nem önkormányzati tulajdonú lakás esetében, amennyiben a lakás tulajdonosa a saját maga, vagy a használó elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni, a bérbeadó szervezet – építésügyi kötelezés esetén – ideiglenes elhelyezésre határozott idejű használati szerződést köt az (1) bekezdésben rögzített lakás használójával.

„(4) Az ideiglenes elhelyezés céljából a szociális hatáskört gyakorló bizottság által kijelölt lakások használhatók fel. Az ideiglenes elhelyezés időtartama volt bérlő esetén a végleges elhelyezésig, tulajdonos esetén az ideiglenes elhelyezést kiváltó ok megszüntetéséig."

A Rendelet 21/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Azzal a bérlővel, aki határozott időre szóló bérleti szerződés lejártát követően – a lejárat napjától számított 3 éven belül – a szerződéskötést akadályozó körülményeket elhárította – ha a szerződéskötés feltételei fennállnak – ugyanarra a lakásra a bérbeadó szervezet új, határozott időre szóló bérleti szerződést köt."

A Rendelet 22. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1) A bérbeadó nevében az e rendelet 50-56. §-aiban szabályozott esetekben a szükséges bérbeadói hozzájárulást a bérbeadó szervezet adja meg, illetve nyilatkozik a lakásbérleti jogviszony folytatásával kapcsolatban."

A Rendelet 22/C. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:
„(3) Az (1) bekezdésben írt határidő leteltével a lakás a 18. § alapján ismételten bérbe adható."

A Rendelet 25. § (1) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

[Az óvadék mértéke:]

„c) Lakásgazdálkodási feladatok teljesítése és minőségi csere esetén az óvadék összege megegyezik a korábbi lakás óvadékának összegével."

A Rendelet 25. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
„(6) Ha a bérbeadó olyan bérlővel köt bérleti szerződést, akinek az adott lakásra még nem volt érvényes bérleti szerződése, új bérleti szerződésnek kell tekinteni és óvadékot kell fizetni, ide nem értve:

a) jogutódlást,
b) bérlőtársi jogviszony létesítését,
c) kizárólagos bérleti jogviszony elismerését
d) műszaki csatolást."

A Rendelet 28. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen:]

„a.) a szerződő felek – bérbeadó és az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott bérbeadó szervezet, nevét, székhelyét,

b) a bérlő nevét, születési nevét, születési idejét és anyja nevét, a lakcímét, a személyazonosításra alkalmas okmánya számát, adóazonosító jel,"

A Rendelet 28. § (1) e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
[A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen]

„e) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait (születési évét és anyja nevét, a lakcímét)"

A Rendelet 28. § (1) bekezdés g) és h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen]
„g) a lakbér és a külön szolgáltatások díjának mértékét, megfizetésük és a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét,

h) a bérlőnek a lakás használatával, valamint az e rendeletben, illetve megállapodásban meghatározott egyéb jogait és kötelezettségeit,"

A Rendelet 28. § (1) bekezdés j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen]
„j) a lakás átadásának, visszaadásának idejét és módját,"

A Rendelet 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakás
a) rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megteremtése a berendezések karbantartása, az épülettel, közös használatra szolgáló helyiségekkel kapcsolatban írt kötelezettségek és az elvégzett munkálatok költségeinek viselése vonatkozásában új bérbeadás esetén a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

b) átalakításával és korszerűsítésével kapcsolatos bérlővel kötendő megállapodást fennálló bérleti jogviszony esetén, ideérte a minőségi csere útján igényelt lakás lakhatóvá tételét is, a bérbeadó szervezet készíti elő, és a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján írásba foglalja. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik."

A Rendelet 34. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Új bérbeadás esetén a bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok közül, várhatóan melyek merülnek fel, valamint azt, hogy a bérlő a munkálatokat el kívánja-e végezni, ha igen, tételesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkálatok elszámolható költségeinek tervezetét. Pályázat kiírása esetén a pályázatban rögzíteni kell a várható felújítási igény összegét és az elszámolás módját.
(4) A bérbeszámítási
a) időtartam
aa) 5 éves bérleti jogviszony esetén legfeljebb 4 év,
ab) 10 éves bérleti jogviszony esetén legfeljebb 9 év
ac) határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén legfeljebb 9 év.

b) időtartamot úgy kell megállapítani, hogy a
ba) piaci bérleti díj esetén a bérleti díj legalább 50%-ának megfelelő összegű bérleti díj fizetendő,
bb) költségelvű bérleti díj esetén a bérleti díj legalább 30%-ának megfelelő összegű bérleti díj fizetendő.

c) mérték a tervezett, és a tulajdonosi joggyakorló által elfogadott költségvetés alapján a bérleti díj maximum 50%-ának erejéig terjedhet.
Szociális bérleti díj esetén bérbeszámításra nincs lehetőség. A bérbeszámítási megállapodás elfogadásával a bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítás időtartama alatt szociális lakbérre nem jogosult.

d) megállapodásnak tartalmaznia kell:
da.) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt, és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
db.) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
dc.) a műszaki munkák költségeit és a bérbeadó által elismert munkák költségeinek megtérítésének feltételeit, módját,
dd.) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
de.) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni,
df.) amennyiben a megállapodásba foglalt műszaki tartalom az ingatlan funkciójának megváltoztatását eredményezik, ha az ingatlan társasházban található, a társasházi alapító okirat módosításának bérlő általi okirat módosításának kötelezettségét,
dg.) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlőt terhelő kártérítési felelősséget,
dh.) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét,
di.) a bérleti jogviszony – bérbeszámítási megállapodás lejárta előtti – megszűnése esetén az elszámolás módját.
dj.) a bérbeadó bérleti szerződést felmondhatja, amennyiben a bérlő a bérbeszámítási megállapodás megkötésétől számított 2 éven belül nem tesz eleget a vállalt felújítási, korszerűsítési, átalakítási kötelezettségeinek."

A Rendelet 40. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) A bérbeadó szervezet az egy év, valamint a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő elteltével, amennyiben a bérlővel szemben a bérleti jogviszony felmondására alkalmas körülmény nem áll fenn, vele új, e rendelet feltételei szerint határozott idejű bérleti szerződés köt."

A Rendelet 45/A. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlővédelmi program keretében az Önkormányzat azoknak a bérlőknek, akik együttműködnek az Önkormányzattal, külön rendeletben meghatározottak szerint, segítséget nyújt a lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék megfizetéséhez.

„(2) A bérbeadó szervezet a 60 napot elérő lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők részére részletes tájékoztatót küld a bérlővédelmi programban való részvétel lehetőségéről."

A Rendelet 47. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:
„(1) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők nélkül nem rendelkező lakásokra megállapított – <u>költségelvű és szociális</u> lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2020. július 1-jétől kezdődően, <u>míg a piaci lakbér komfortfokozat szerinti lakbér mértéke 2020. szeptember 1-jétől az alábbiak szerinti</u>. A lakbér tárgyi adómentes. A <u>költségelvű és szociális</u> lakbéreknél a kapcsolódó külön szolgáltatási díjaknál 2020. július 1. napjától a díjak a 2020. június 31. napján érvényes adóalap és áfa összegével azonos mértékűek, <u>míg a piaci lakbéreknél a kapcsolódó külön szolgáltatási díjak 2020. szeptember 1. napjától a díjak a 2020. augusztus 31. napján érvényes adóalap és áfa összegével azonos mértékűek:</u>

Komfort fokozat:	**Szociális lakbér:**	**Költségelvű lakbér:**	**Piaci alapú lakbér:**
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	368 Ft/m^2/hó	493 Ft/m^2/hó	2200 Ft/m^2/hó
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	345 Ft/m^2/hó	461 Ft/m^2/hó	2200 Ft/m^2/hó
Félkomfortos lakás esetén:	225 Ft/m^2/hó	300 Ft/m^2/hó	1800 Ft/m^2/hó
Komfortnélküli lakás esetén:	173 Ft/m^2/hó	232 Ft/m^2/hó	1600 Ft/m^2/hó
Szükséglakás esetén:	138 Ft/m^2/hó	185 Ft/m^2/hó	1000 Ft/m^2/hó

(2) Az (1) bekezdés alapján megállapított lakbér mértéket csökkenteni kell:
a) ha az épület 15-25 év között épült vagy részesült teljes felújításban, 10%-kal,
b) ha az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban, 20%-kal.
(2a) A rendelettel megállapított piaci lakbér esetében az e bekezdésben foglalt csökkentő és növelő tényezőket nem lehet figyelembe venni."

A Rendelet 52. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
[Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz]

„(2) A bérbeadó szervezet a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermekét és annak házastársát, eltartóját, testvérét, unokáját, élettársát, egyenes ági rokonának házastársát befogadja. A befogadó nyilatkozatot a (4) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérbeadó szervezet írásban adja ki."

A Rendelet hatályba lépésével hatályát veszti a Rendelet 11/A. § (8a) és (8b) bekezdése, 28. § (1) bekezdés i.), l.) és m) pontja, 28. § (2) bekezdés b.) és c.) pontja, 52. § (5) bekezdés a) pontja, 59. § (3) és (5) bekezdése.

II. A beterjesztés indoka
A Képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik a rendelet elfogadása.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása
A döntés célja a rendelet módosítás elfogadásával annak biztosítása, hogy az Önkormányzat felelős, jó gazda módjára járjon el.

A rendelet módosításával a jövőben kiírásra kerülő pályázatok esetében a piaci bérleti díj a valóságos piaci helyzetet tükrözi, és az Önkormányzat számára tiszta bérbeszámítást tesz lehetővé. A rendelettel a pályázatok jogi alapjai céljuk szerint megteremtődnek. A piaci bérleti díj bevezetésével, és alkalmazásával az Önkormányzat magasabb bérleti díj bevételhez jut, ami kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi és további költségvetési terveinek alakulását.

A bérbeszámítás során az egyes döntések meghozatalánál fedezete biztosítására szükség lesz, de ez az összeg a 2020. évi költségvetési tervben rögzítésre került.

A minőségi cserék esetében ismételten bevezetésre kerül a két lakás közötti – az új bérlemény javára jelentkező – értékkülönbözet bérlő általi megfizetésének kötelezettsége.

Az Önkormányzat számára is lehetőséget biztosít a rendelet a bérlő részére történő – a két lakás közötti értékkülönbözet – megfizetésére, de ez minden esetben az aktuális költségvetési rendeletben foglaltaknak megfelelően teljesíthető.

A rendelet elfogadása pénzügyi fedezett igényel, a 2020. évi költségvetésben 40.000 ezer Ft előirányzat szerepel a 11602 címen bérleti jogviszony megváltásra.

A döntésnek pénzügyi hatása a megkötött bérleti szerződések esetében lesz.

IV. Jogszabályi környezet
A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 42. § 1. pontjában foglaltakon, továbbá a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltakon alapul.
A Mötv. 46. § (1) bekezdés alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni, az Mötv. 50. §-a alapján a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

Fentiek alapján kérem az előterjesztés mellékletét képező rendelet módosítás elfogadását.

Melléklet: a 16/2020. (III. 08.) önkormányzati rendelet módosítása

Rendelet módosítás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendeletét.

Budapest, 2020. június 19.

Piko András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

melléklet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2020. (VI. .....) önkormányzati rendelete

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Józsefváros Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdés és a 79. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján – a Budapest Főváros Közgyűlésének 17/2006. (IV. 14) Főv. Kgy. rendeletének keretei között – az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a fizetendő lakbér mértékéről, a következő rendeletet alkotja:

1. § A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A lakások bérbeadása történhet:]

„a) pályázat útján, ide tartozik a pályázat útján való minőségi csereként történő bérbeadás is,"

2. § A Rendelet „Lakás bérbeadása pályázat útján" című alcíme a következő 4/A. §-sal egészül ki:

„4/A. § Pályázat alapján kiválasztott bérlővel lehet olyan minőségi cseréről megállapodni, amikor a bérbeadó és a bérlő közös megegyezésével megszűnik a lakásbérleti jogviszony, és a bérlő részére bérbeadandó másik lakás a fekvés, vagy komfortfokozat, vagy az alapterület , vagy a szobaszám, vagy ezek együttes figyelembevételével nagyobb értékű."

3.§ (1) A Rendelet 11/A. § (1)-(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A bérbeadó szervezet bérlővel közölt ajánlata vagy a hozzá benyújtott bérlői kérelem alapján, a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg, pályázaton kívül, a bérlő részére másik önkormányzati lakást adhat bérbe „pályázaton kívüli minőségi csere" jogcímén. A pályázaton kívül minőségi cseréhez szükséges összes bérbeadói döntésre a szociális hatáskört gyakorló bizottság jogosult. A szociális hatáskört gyakorló bizottság – a bérbeadó bérlővel közölt ajánlata, vagy bérbeadó szervezethez benyújtott bérlői kérelmek, kezdeményezések alapján – pályázaton kívül a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg pályázaton kívüli minőségi csere jogcímén másik önkormányzati lakást is bérbe adhat az alábbi esetekben:

a) kisebb értékű lakásra vonatkozó igény esetén,
b) legalább két szobás lakás helyett kettő vagy több kisebb lakásra vonatkozó igény esetén,
c) egészségügyi okból.

(2) A Pályázaton kívüli bérbeadás esetén a lakás értéke alapján minőségi csere, amikor az Önkormányzattól bérelt lakásra a bérbeadó és a bérlő közös megegyezésével megszűnik a lakásbérleti jogviszony és a bérlő részére:

a) bérbeadandó másik lakás a fekvés, vagy a komfortfokozat, vagy az alapterületet, vagy a szobaszám, vagy ezek együttes figyelembe vételével kisebb értékű,
b) egészségügyi okokból bérbeadandó másik lakás azonos értékű

a bérelt lakással. A bérelt és a másik lakás akkor is azonos értékűnek tekintendő, ha a másik lakás forgalmi értéke legfeljebb 30 százalékkal meghaladja a bérelt lakás forgalmi értékét.

(3) Minőségi csere az is, ha az Önkormányzattól bérelt lakásra a bérbeadó és a bérlő közös megegyezésével megszűnik a lakásbérleti jogviszony és a bérlő részére másik lakás, valamint egyidejűleg a bérlő által megjelölt hozzátartozója részére is lakás bérbeadása történik.

(4) Ha a bérlő a bérleti jogviszonya közös megegyezéssel való megszüntetését és helyette a jelenleg bérelt lakásánál alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú másik lakás bérbeadását kéri, a minőségi cseréről a bérbeadó akkor köthet megállapodást, ha abban a bérlő vállalja, hogy a bérbe adandó másik lakást rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi (a továbbiakban: lakhatóvá tétel) és elfogadja a rendeletben szabályozott feltételeket, ideértve azt is, ha másik lakás a fekvése miatt kisebb értékű.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő javára a jelenleg bérelt és a bérbeadandó másik lakás megállapított beköltözhető forgalmi értéke (a továbbiakban: forgalmi érték) különbözetének az 50%-a állapítható meg térítési díj címén."

(2) A Rendelet 11/A. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Ha a bérlő a legalább kétszobás lakásra fennálló bérleti jogviszonya közös megegyezéssel való megszüntetését és helyette magának és a vele legalább két éve jogszerűen együtt lakó, a lakásba be is jelentkezett házastársa, szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője), nagykorú gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek), a jogszerűen befogadott gyermekétől született nagykorú unokája (a minőségi cserére vonatkozó rendelkezések alkalmazása szempontjából a továbbiakban együtt: hozzátartozók) részére a hozzátartozóval közös kérelemben egy-egy külön-külön lakás bérbeadását kéri, a minőségi csere iránti kérelem akkor teljesíthető, ha a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják és elfogadják a rendeletben szabályozott feltételeket."

(3) A Rendelet 11/A. § (7) és (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A (6a) bekezdésben meghatározott esetben, ha a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás forgalmi értéke kisebb, mint a külön-külön bérbe adandó lakások forgalmi értékének együttes összege, térítésként a különbözet 50%-át a külön-külön bérbe adandó lakások bérlői kötelesek megfizetni a bérbeadónak.

(8) A (6a) bekezdésben meghatározott esetben nem kell térítést fizetni, ha a lakásban bérlő és a vele igazoltan életvitelszerűen legalább öt év óta együtt lakó, a lakásba be is jelentkezett gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermek) és a – külön lakást igénylő – gyermekétől származó vagy általa örökbefogadott, mostoha vagy nevelt kiskorú gyermek (unoka) él."

(4) A Rendelet 11/A. § (9) és (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (11) és (12) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Ha két lakás bérlői közösen kérik a lakásokra fennálló bérleti jogviszonyuk közös megegyezéssel való megszüntetését és helyette egy másik lakás bérbeadását, a minőségi cseréről akkor köthető megállapodás, ha a bérlők vállalják a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételét vagy felújítását bérbeadóval kötött megállapodásban és elfogadják a rendeletben szabályozott feltételeket.

(10) A (9) bekezdésben meghatározott esetben, ha a bérbe adandó lakás forgalmi értéke kisebb, mint bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetésével érintett külön-külön lakás együttes forgalmi értéke, a bérbeadó bérlő javára a különbözet 50%-át állapítja meg.

(11) Ha a bérlő egészségügyi okokból kéri a minőségi cserét, akkor lehet vele erről megállapodni, ha a jelenlegi bérlakása és a bérbe adandó másik lakás értéke azonos. Egészségügyi oknak az tekinthető, ha a bérelt lakás műszaki körülményei nem teszik lehetővé, hogy a bérlő vagy vele együtt élő családtagja egészségi állapotának veszélyeztetése nélkül elhagyja a lakását vagy oda visszatérjen. Ha a másik lakás forgalmi értéke nem magasabb 30%-nál nagyobb mértékében a bérelt lakás forgalmi értékénél, a különbség miatt a bérlőnek nem kell térítést fizetnie.

(12) A (4), a (6a) és a, (9) bekezdésben meghatározott esetekben a bérlővel kötendő megállapodásnak feltétele:

a) a bérlő igazolja a bérbeadónak, hogy a megállapodás megkötésekor bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetésével érintett lakás esetében a közműszolgáltatók felé nincs lejárt tartozása,
b) a bérlő a közműszolgáltató nyilatkozatával igazolja a bérbeadandó lakás esetén nincs akadálya a szolgáltatási szerződés bérlővel való megkötésének,
c) a bérlő hozzájárul, hogy a bérbeadó a vele szemben felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát és Ptk. szerint számított kamatát a térítési díjba beszámítsa."

4. § A Rendelet „Bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül" című alcíme a következő 11/B. §-sal egészül ki:

„11/B. § (1) Minőségi csere esetén, ha a bérlő igényli a bérbeadott másik lakásra határozatlan idejű bérleti szerződést kell kötni kivéve, ha szociális hatáskört gyakorló bizottság a határozott időre szóló bérbeadásról dönt, mert a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek ismételten bizonyítottan olyan magatartást tanúsítottak, amely a bérleti szerződés felmondásának alapjául szolgál.

(2) A minőségi cseréről való megállapodás feltétele az is, hogy a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás forgalmi értékbecslésének díjának megfizetését a bérlő vállalja. A 11/A. § (4), (6a) és (9) bekezdésben szabályozott minőségi cserét kivéve értékbecslés díját a bérbeadó megelőlegezi és a bérlőnek járó térítésből levonja.

(3) A pályázaton kívüli minőségi cserére vonatkozó bérbeadói ajánlatok megtétele és a bérlőktől származó minőségi cserék iránti kérelmek teljesítése az Önkormányzat rendelkezésére álló lakások számának és a lakásgazdálkodási feladatainak függvényében történik.

(4) A pályázaton kívüli minőségi cserével kapcsolatban – a szociális hatáskört gyakorló bizottság által - hozandó döntésén előkészítése során az Önkormányzat illetékes szociális alapellátást végző intézménye környezettanulmányon alapuló írásbeli véleményét ki kell kérni."

5. § (1) A Rendelet 14. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ha a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a Bérbeadó szervezet a bérleti szerződést egy alkalommal, egy évvel meghosszabbítja. Az egy év leteltével a bérleti szerződés a 10. § (2) bekezdésben irányadó szabályok szerint köthető meg."

(2) A Rendelet 14. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, a szociális hatáskört gyakorló bizottság dönthet a foglalkoztatási jogviszony időtartamára bérbe adott lakás határozatlan időre szóló bérbeadásáról és a lakás közszolgálati jellegének törléséről."

6. § A Rendelet 16. § (2)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti lakás az önkormányzat tulajdona, a bérbeadó szervezet a lakás korábbi bérlőjével átmeneti jelleggel a lakhatatlanná vált lakásra vonatkozó bérleti szerződéssel megegyező feltétellel használati szerződést köt.

(3) Nem önkormányzati tulajdonú lakás esetében, amennyiben a lakás tulajdonosa a saját maga, vagy a használó elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni, a bérbeadó szervezet – építésügyi kötelezés esetén – ideiglenes elhelyezésre határozott idejű használati szerződést köt az (1) bekezdésben rögzített lakás használójával.

(4) Az ideiglenes elhelyezés céljából a szociális hatáskört gyakorló bizottság által kijelölt lakások használhatók fel. Az ideiglenes elhelyezés időtartama volt bérlő esetén a végleges elhelyezésig, tulajdonos esetén az ideiglenes elhelyezést kiváltó ok megszüntetéséig."

7. § A Rendelet 21/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Azzal a bérlővel, aki határozott időre szóló bérleti szerződés lejártát követően – a lejárat napjától számított 3 éven belül – a szerződéskötést akadályozó körülményeket elhárította – ha a szerződéskötés feltételei fennállnak – ugyanarra a lakásra a bérbeadó szervezet új, határozott időre szóló bérleti szerződést köt."

8. § A Rendelet 22. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó nevében az e rendelet 50-56. §-aiban szabályozott esetekben a szükséges bérbeadói hozzájárulást a bérbeadó szervezet adja meg, illetve nyilatkozik a lakásbérleti jogviszony folytatásával kapcsolatban."

9. § A Rendelet 22/C. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az (1) bekezdésben írt határidő leteltével a lakás a 18. § alapján ismételten bérbe adható."

10. § (1) A Rendelet 25. § (1) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

[Az óvadék mértéke:]

„c) Lakásgazdálkodási feladatok teljesítése és minőségi csere esetén az óvadék összege megegyezik a korábbi lakás óvadékának összegével."

(2) A Rendelet 25. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Ha a bérbeadó olyan bérlővel köt bérleti szerződést, akinek az adott lakásra még nem volt érvényes bérleti szerződése, új bérleti szerződésnek kell tekinteni és óvadékot kell fizetni, ide nem értve:

a) jogutódlást,
b) bérlőtársi jogviszony létesítését,
c) kizárólagos bérleti jogviszony elismerését
d) műszaki csatolást."

11. § (1) A Rendelet 28. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen:]

„a) a szerződő felek – bérbeadó és az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott bérbeadó szervezet, nevét, székhelyét,

b) a bérlő nevét, születési nevét, születési idejét és anyja nevét, a lakcímét, a személyazonosításra alkalmas okmánya számát, adóazonosító jel,"

(2) A Rendelet 28. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen:]

„e) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait (születési évét és anyja nevét, a lakcímét)"

(3) A Rendelet 28. § (1) bekezdés g) és h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen:]

„g) a lakbér és a külön szolgáltatások díjának mértékét, megfizetésük és a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét,

h) a bérlőnek a lakás használatával, valamint az e rendeletben, illetve megállapodásban meghatározott egyéb jogait és kötelezettségeit,"

(4) A Rendelet 28. § (1) bekezdés j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen:]

„j) a lakás átadásának, visszaadásának idejét és módját,"

12. § (1) A Rendelet 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakás
a) rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megteremtése a berendezések karbantartása, az épülettel, közös használatra szolgáló helyiségekkel kapcsolatban írt kötelezettségek és az elvégzett munkálatok költségeinek viselése vonatkozásában új bérbeadás esetén a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

b) átalakításával és korszerűsítésével kapcsolatos bérlővel kötendő megállapodást fennálló bérleti jogviszony esetén, ideérte a minőségi csere útján igényelt lakás lakhatóvá tételét is, a bérbeadó szervezet készíti elő, és a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján írásba foglalja. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik."

(2). § A Rendelet 34. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Új bérbeadás esetén a bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok közül, várhatóan melyek merülnek fel, valamint azt, hogy a bérlő a munkálatokat el kívánja-e végezni, ha igen, tételesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkálatok elszámolható költségeinek tervezetét. Pályázat kiírása esetén a pályázatban rögzíteni kell a várható felújítási igény összegét és az elszámolás módját.

(4) A bérbeszámítási
a) időtartam
aa) 5 éves bérleti jogviszony esetén legfeljebb 4 év,
ab) 10 éves bérleti jogviszony esetén legfeljebb 9 év,
ac) határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén legfeljebb 9 év.

b) időtartamot úgy kell megállapítani, hogy a
ba) piaci bérleti díj esetén a bérleti díj legalább 50%-ának megfelelő összegű bérleti díj fizetendő,
bb) költségelvű bérleti díj esetén a bérleti díj legalább 30%-ának megfelelő összegű bérleti díj fizetendő.

c) mérték a tervezett, és a tulajdonosi joggyakorló által elfogadott költségvetés alapján a bérleti díj maximum 50%-ának erejéig terjedhet.
Szociális bérleti díj esetén bérbeszámításra nincs lehetőség. A bérbeszámítási megállapodás elfogadásával a bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítás időtartama alatt szociális lakbérre nem jogosult.

d) megállapodásnak tartalmaznia kell:
da) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt, és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
db) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
dc.) a műszaki munkák költségeit és a bérbeadó által elismert munkák költségeinek megtérítésének feltételeit, módját,
dd) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
de) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni,

df) amennyiben a megállapodásba foglalt műszaki tartalom az ingatlan funkciójának megváltoztatását eredményezik, ha az ingatlan társasházban található, a társasházi alapító okirat módosításának bérlő általi okirat módosításának kötelezettségét,
dg) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlőt terhelő kártérítési felelősséget,
dh) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét,
di) a bérleti jogviszony – bérbeszámítási megállapodás lejárta előtti – megszűnése esetén az elszámolás módját.
dj) a bérbeadó bérleti szerződést felmondhatja, amennyiben a bérlő a bérbeszámítási megállapodás megkötésétől számított 2 éven belül nem tesz eleget a vállalt felújítási, korszerűsítési, átalakítási kötelezettségeinek."

13. § A Rendelet 40. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bérbeadó szervezet az egy év, valamint a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő elteltével, amennyiben a bérlővel szemben a bérleti jogviszony felmondására alkalmas körülmény nem áll fenn, vele új, e rendelet feltételei szerint határozott idejű bérleti szerződés köt."

14. § A Rendelet 45/A. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlővédelmi program keretében az Önkormányzat azoknak a bérlőknek, akik együttműködnek az Önkormányzattal, külön rendeletben meghatározottak szerint, segítséget nyújt a lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék megfizetéséhez.
(2) A bérbeadó szervezet a 60 napot elérő lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők részére részletes tájékoztatót küld a bérlővédelmi programban való részvétel lehetőségéről."

15. § A Rendelet 47. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(1) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők nélkül rendelkező lakásokra megállapított – költségelvű és szociális lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2020. július 1-jétől kezdődően, míg a piaci lakbér komfortfokozat szerinti lakbér mértéke 2020. szeptember 1-jétől az alábbiak szerinti. A lakbér tárgyi adómentes. A költségelvű és szociális lakbéreknél a kapcsolódó külön szolgáltatási díjak 2020. július 1. napjától a díjak a 2020. június 31. napján érvényes adóalap és áfa összegével azonos mértékűek, míg a piaci lakbéreknél a kapcsolódó külön szolgáltatási díjaknál 2020. szeptember 1. napjától a díjak a 2020. augusztus 31. napján érvényes adóalap és áfa összegével azonos mértékűek:"

Komfort fokozat:	**Szociális lakbér:**	**Költségelvű lakbér:**	**Piaci alapú lakbér:**
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	368 Ft/m^2/hó	493 Ft/m^2/hó	**2200 Ft/m^2/hó**
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	345 Ft/m^2/hó	461 Ft/m^2/hó	**2200 Ft/m^2/hó**
Félkomfortos lakás esetén:	225 Ft/m^2/hó	300 Ft/m^2/hó	**1800 Ft/m^2/hó**
Komfortnélküli lakás esetén:	173 Ft/m^2/hó	232 Ft/m^2/hó	**1600 Ft/m^2/hó**
Szükséglakás esetén:	138 Ft/m^2/hó	185 Ft/m^2/hó	**1000 Ft/m^2/hó**

(2) Az (1) bekezdés alapján megállapított lakbér mértéket csökkenteni kell,ha:
a) az épület 15-25 év között épült vagy részesült teljes felújításban, 10%-kal,
b) az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban, 20%-kal.

(2a) A rendelettel megállapított piaci lakbér esetében a (2) bekezdésben foglalt csökkentő és növelő tényezőket nem lehet figyelembe venni."

16. § A Rendelet 52. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó szervezet a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermekét és annak házastársát, eltartóját, testvérét, unokáját, élettársát, egyenes ági rokonának házastársát befogadja. A befogadó nyilatkozatot a (4) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérbeadó szervezet írásban adja ki."

17. § Hatályát veszti a Rendelet
a) 11/A. § (8a) és (8b) bekezdése,
b) 28. § (1) bekezdés i.), l.) és m.) pontja,
c) 28. § (2) bekezdés b.) és c.) pontja,
d) 52. § (5) bekezdés a) pontja,
e) 59. § (3) és (5) bekezdése.

18. § (1) Ez a rendelet 2020. július 1-jén lép hatályba.

Budapest, 2020. június .....

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Pikó András
polgármester

INDOKOLÁS

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendelet módosításához

Általános indokolás

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelet módosításának célja a hatályos jogszabályokkal és önkormányzati rendeletekkel való összhang megteremtése, a rendelet módosítások során kialakult ellentmondások feloldása, az önkormányzati érdekek érvényesítése. A módosítás eredményeként gazdaságosabb lakásbérbeadás valósítható meg.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A pályázaton történő bérbeadás körét határozza meg.

2. §-hoz

A minőségi csere pályázat feltételeit határozza meg.

3. §-hoz

A pályázaton kívül teljesíthető minőségi cserébe tartozó eseteket, döntési jogkört határozza meg.
A minőségi csere fogalmát határozza meg.
A minőségi csere során vállalandó kötelezettségeket határozza meg.
A minőségi csere során megállapítható térítési díjat határozza meg.
Minőségi csere során nagyobb lakás helyett kisebb lakások bérbeadásának feltételeit határozza meg.
A minőségi csere során megállapítható térítési díjat határozza meg.
Térítési díj mentességet határoz meg.
Minőségi csere során több kisebb lakás helyett egy nagyobb lakás bérbeadásának feltételeit határozza meg.
A bérlő által fizetendő térítési díjat határoz meg.
Egészségügyi okból történő minőségi cseréhez térítési díjat és térítési díj mentességet határoz meg.
A minőségi csere bérlő által kötelezően teljesítendő megfelelőségi feltételeit határozza meg.

4. §-hoz

A minőségi cserére vonatkozó döntés bérleti jogviszony létesítésének időtartamára, az értékbecslés megfizetésére, a minőségi csere kérelem teljesítését megelőző önkormányzati feladatokat és az előzetes esettanulmány készítésének kötelezettségére vonatkozó szabályokat határoz meg.

5. §-hoz

A közszolgálati jelleggel bérbeadott lakást bérlő munkaviszonyának megszűnése esetén, a jogviszonyfolytatására vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.
A közszolgálati jelleggel bérbeadott lakást bérlő nyugdíjazása miatti munkaviszonyának megszüntetése esetén, a jogviszony folytatására és a közszolgálati jelleg törlésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

6. §-hoz

Az egyéb okból használhatatlanná vált önkormányzati lakás bérlőjének átmeneti jelleggel másik lakásban történő elhelyezésére vonatkozó rendelkezést tartalmaz.
Az egyéb okból használhatatlanná vált magántulajdonú lakás használójának átmeneti jelleggel másik lakásban történő elhelyezésére vonatkozó rendelkezést tartalmaz.
Az egyéb okból használhatatlanná vált önkormányzati vagy magántulajdonú lakás bérlőjének vagy használójának elhelyezésére átmeneti vonatkozó határidőt határoz meg.

7. §-hoz

A szerződés megkötését megakadályozó körülmények elhárítása esetén köthető bérleti szerződés feltételeit határozza meg.

8. §-hoz

A bérbeadói hozzájárulás kiadásának szabályait határozza meg.

9. §-hoz

A bérleti szerződés lejártát követően az ismételt bérbeadás feltételeit határozza meg.

10. §-hoz

Az óvadék mértékét határozza meg.
Óvadék fizetési kötelezettséget állapít meg.

11. §-hoz

A bérleti szerződés tartalmi követelményeit állapítja meg.

12. §-hoz

A bérlő kötelezettségeit állapítja meg.
A lakásban elvégzendő munkálatokról való megállapodás feltételeit határozza meg.

13. §-hoz

Az új bérleti szerződés megkötésének feltételeit határozza meg.

14. §-hoz

A bérlővédelmi program feltételeit határozza meg.

15. §-hoz

A lakbér mértékét határozza meg.
A ténylegesen fizetendő lakbér megállapításához a csökkentő, növelő tényezőket határozza meg.

16. §-hoz

A lakásba való befogadás megadásának feltételeit határozza meg.

17-18. §-hoz

Hatályát vesztő és hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének **16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendelete**	***Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ……../2020. (VI. …..) önkormányzati rendelete***
a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről	***A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelet módosításáról***
3. § *(4) A lakások bérbeadása történhet:* a) pályázat útján,	***A Rendelet 3. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:*** ***a)*** *pályázat útján,* ***ide tartozik a pályázat útján való minőségi csereként történő bérbeadás is,***
	A Rendelet a következő 4/A. §-sal egészül ki: ***4/A. § Pályázat alapján kiválasztott bérlővel lehet olyan minőségi cseréről megállapodni, amikor a bérbeadó és a bérlő közös megegyezésével megszűnik a lakásbérleti jogviszony, és a bérlő részére bérbeadandó másik lakás a fekvés, vagy komfortfokozat, vagy az alapterület , vagy a szobaszám, vagy ezek együttes figyelembevételével nagyobb értékű.***
11/A. § *(1) A szociális hatáskört gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott bérlői kérelmek, kezdeményezések alapján – pályázaton kívül a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást is bérbe adhat.*	***A Rendelet 11/A. § (1)-(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:*** **(1)** ***A bérbeadó szervezet bérlővel közölt ajánlata vagy a hozzá benyújtott bérlői kérelem alapján, a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg, pályázaton kívül, a bérlő részére másik önkormányzati lakást adhat bérbe „pályázaton kívüli minőségi csere" jogcímén. A pályázaton kívül minőségi cseréhez szükséges összes bérbeadói döntésre a szociális hatáskört gyakorló bizottság jogosult.*** ***A szociális hatáskört gyakorló bizottság – a bérbeadó bérlővel közölt ajánlata, vagy bérbeadó szervezethez benyújtott bérlői kérelmek, kezdeményezések alapján – pályázaton kívül a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg pályázaton kívüli minőségi csere jogcímén másik önkormányzati lakást is bérbe adhat az alábbi esetekben:*** ***a) kisebb értékű lakásra vonatkozó igény esetén,*** ***b) legalább két szobás lakás helyett kettő vagy több kisebb lakásra vonatkozó igény esetén,*** ***c) egészségügyi okból.***
(2) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik, a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételének megállapodásban való vállalása, és az általuk bérelt bérlemény leadása mellett. A hozzájárulás akkor adható meg, ha bérlő igazolja, hogy a	***(2) A Pályázaton kívüli bérbeadás esetén a lakás értéke alapján minőségi csere, amikor az Önkormányzattól bérelt lakásra a bérbeadó és a bérlő közös megegyezésével megszűnik a lakásbérleti jogviszony és a bérlő részére:*** ***a) bérbeadandó másik lakás a fekvés, vagy a komfortfokozat, vagy az alapterületet, vagy a szobaszám, vagy ezek együttes figyelembe vételével kisebb értékű,*** ***b) egészségügyi okokból bérbeadandó másik lakás***

közműszolgáltatók felé nincs tartozása. Amennyiben a szociális hatáskört gyakorló bizottság hozzájárul a lakáscseréhez, a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 30%-át fizetheti meg bérlő részére azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát a bérlakások értékének különbözetéből közvetlenül levonni. A levonások után esetlegesen fennmaradó összeget az Önkormányzat a felújítási munkákra fizeti ki a bérbeadó szervezet költségvetése alapján.	***azonos értékű, a bérelt lakással. A bérelt és a másik lakás akkor is azonos értékűnek tekintendő, ha a másik lakás forgalmi értéke legfeljebb 30 százalékkal meghaladja a bérelt lakás forgalmi értékét.***
(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik, amennyiben a lakáson nincs lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék, vagy van, de a legfeljebb 400.000,-Ft összegű tartozásra érvényes részletfizetési megállapodást kötöttek, és az abban foglalt feltételeknek megfelelően, a havi törlesztő részleteket legfeljebb 12 havi részletfizetés esetén a futamidő feléig, ennél hosszabb részletfizetési időszak esetén legalább fél évig megfizették és rendszeresen fizetik, valamint igazolják, hogy a lakáson nincs tartozás a közműszolgáltatók felé. A szociális hatáskört gyakorló bizottság azzal a feltétellel járul hozzá a cseréhez, hogy a bérlők az általuk bérelt lakást visszaadják és a bérbe adandó lakás felújítását az Önkormányzattal kötött megállapodásban vállalják.	***(3) Minőségi csere az is, ha az Önkormányzattól bérelt lakásra a bérbeadó és a bérlő közös megegyezésével megszűnik a lakásbérleti jogviszony és a bérlő részére másik lakás, valamint egyidejűleg a bérlő által megjelölt hozzátartozója részére is lakás bérbeadása történik.***
(4) A (2) és a (3) bekezdésben foglalt kérelmek teljesítése az önkormányzat rendelkezésére álló lakásai számának, és a lakásgazdálkodási feladatainak függvénye.	***(4) Ha a bérlő a bérleti jogviszonya közös megegyezéssel való megszüntetését és helyette a jelenleg bérelt lakásánál alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú másik lakás bérbeadását kéri, a minőségi cseréről a bérbeadó akkor köthet megállapodást, ha abban a bérlő vállalja, hogy a bérbe adandó másik lakást rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi (a továbbiakban: lakhatóvá tétel) és elfogadja a rendeletben szabályozott feltételeket, ideértve azt is, ha másik lakás a fekvése miatt kisebb értékű.***
(5) A (2) bekezdésben foglalt kérelem esetében a forgalmi értékbecslés díját bérlő köteles megfizetni.	***(5) A (4) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő javára a jelenleg bérelt és a bérbeadandó másik lakás megállapított beköltözhető forgalmi értéke (a továbbiakban: forgalmi érték) különbözetének az 50%-a állapítható meg térítési díj címén.*** ***A Rendelet 11/A. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:*** ***(6) Ha a bérlő a legalább kétszobás lakásra fennálló bérleti jogviszonya közös megegyezéssel való megszüntetését és helyette magának és a vele legalább két éve jogszerűen együtt lakó, a lakásba be is jelentkezett házastársa, szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője), nagykorú gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek), a***

	jogszerűen befogadott gyermekétől született nagykorú unokája (a minőségi cserére vonatkozó rendelkezések alkalmazása szempontjából a továbbiakban együtt: hozzátartozók) részére a hozzátartozóval közös kérelemben egy-egy külön-külön lakás bérbeadását kéri, a minőségi csere iránti kérelem akkor teljesíthető, ha a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják és elfogadják a rendeletben szabályozott feltételeket.
(7) A (2)-(3) bekezdésben foglalt kérelem alapján lebonyolított lakáscsere esetén az Önkormányzat a bérlővel öt év határozott idejű bérleti szerződést köt a bérbe adandó lakásra. Bérlő a lakást az új bérleti szerződés keltétől számított három évig nem cserélheti tovább és nem veheti meg.	***A Rendelet 11/A. § (7) és (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:*** ***(7) A (6a) bekezdésben meghatározott esetben, ha a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás forgalmi értéke kisebb, mint a külön-külön bérbe adandó lakások forgalmi értékének együttes összege, térítésként a különbözet 50%-át a külön-külön bérbe adandó lakások bérlői kötelesek megfizetni a bérbeadónak.***
(8) E § szerinti jogcímen a lakás bérlője (bérlőtársak) és a vele életvitelszerűen legalább kettő év óta jogszerűen együttlakó és lakásba be is jelentkezett házastársa, szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője), gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája kérelmére külön-külön lakás is bérbe adható, ha a bérleti szerződés legalább két szobás lakásra szűnik meg, a lakáson nincsen lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék, és a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják, az általuk bérelt bérlemény leadása mellett. A bérlők kötelesek a visszaadott lakás forgalmi értéke, és a bérbe adandó lakások forgalmi értékének összege közötti különbözet – amennyiben a bérbe adandó lakások forgalmi értékének összege nagyobb, mint a leadandó lakásé - 50%-át megfizetni.	***(8) A (6a) bekezdésben meghatározott esetben nem kell térítést fizetni, ha a lakásban bérlő és a vele igazoltan életvitelszerűen legalább öt év óta együtt lakó, a lakásba be is jelentkezett gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermek) és a – külön lakást igénylő – gyermekétől származó vagy általa örökbefogadott, mostoha vagy nevelt kiskorú gyermek (unoka) él.***
(8a) Amennyiben a bérbe adandó lakások együttes forgalmi értéke kevesebb, mint a visszaadott lakás forgalmi értéke, a bérbeadó a 11/A. § (2) bekezdésben szabályozottak szerint jár el.	***Hatályát veszti a Rendelet 11/A. § (8a) bekezdése.***
(8b) Legfeljebb két lakás adható bérbe a (8) bekezdésben foglalt értékkülönbözet megfizetésétől mentesen a bérlő (bérlőtársak) és a vele igazoltan életvitelszerűen legalább öt év óta együttlakó, a lakásban állandó lakcímbejelentéssel élő gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermek) részére, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén: *a) a leadandó lakáson nincs lakbér- és különszolgáltatás díj hátralék,* *b) a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják az általuk bérelt bérlemény leadása mellett,* *c) a bérleményben a bérlő - külön lakást igénylő – gyermekétől származó vagy általa*	***Hatályát veszti a Rendelet 11/A. § (8b) bekezdése.***

örökbefogadott, mostoha vagy nevelt kiskorú gyermek (unoka) él.	
(9) E § szerinti jogcímen két lakás bérlője (bérlőtársa) közös kérelmére egy lakás is bérbe adható, ha a lakások egyikén sincsen lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék, valamint a bérlők igazolják, hogy nincs tartozásuk a közműszolgáltatók felé. A szociális hatáskört gyakorló bizottság azzal a feltétellel járul hozzá a cseréhez, hogy a bérlők az általuk bérelt lakást visszaadják és a bérbe adandó lakás felújítását az Önkormányzattal kötött megállapodásban vállalják. Amennyiben a bérbe adandó lakás forgalmi értéke kevesebb, mint a visszaadott lakások együttes forgalmi értéke, a bérbeadó a 11/A § (2) bekezdésben szabályozottak szerint jár el.	***A Rendelet 11/A. § (9) és (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (11) és (12) bekezdéssel egészül ki:*** ***(9) Ha két lakás bérlői közösen kérik a lakásokra fennálló bérleti jogviszonyuk közös megegyezéssel való megszüntetését és helyette egy másik lakás bérbeadását, a minőségi cseréről akkor köthető megállapodás, ha a bérlők vállalják a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételét vagy felújítását bérbeadóval kötött megállapodásban és elfogadják a rendeletben szabályozott feltételeket.***
(10) Az (1)-(9) bekezdésben foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha jogerős bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére.	***(10) A (9) bekezdésben meghatározott esetben, ha a bérbe adandó lakás forgalmi értéke kisebb, mint bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetésével érintett külön-külön lakás együttes forgalmi értéke, a bérbeadó bérlő javára a különbözet 50%-át állapítja meg.*** ***(11) Ha a bérlő egészségügyi okokból kéri a minőségi cserét, akkor lehet vele erről megállapodni, ha a jelenlegi bérlakása és a bérbe adandó másik lakás értéke azonos. Egészségügyi oknak az tekinthető, ha a bérelt lakás műszaki körülményei nem teszik lehetővé, hogy a bérlő vagy vele együtt élő családtagja egészségi állapotának veszélyeztetése nélkül elhagyja a lakását vagy oda visszatérjen. Ha a másik lakás forgalmi értéke nem magasabb 30%-nál nagyobb mértékében a bérelt lakás forgalmi értékénél, a különbség miatt a bérlőnek nem kell térítést fizetnie.*** ***(12) A (4), a (6a) és a (9) bekezdésben meghatározott esetekben a bérlővel kötendő megállapodásnak feltétele:*** ***a.) a bérlő igazolja a bérbeadónak, hogy a megállapodás megkötésekor bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetésével érintett lakás esetében a közműszolgáltatók felé nincs lejárt tartozása,*** ***b.) a bérlő a közműszolgáltató nyilatkozatával igazolja a bérbeadandó lakás esetén nincs akadálya a szolgáltatási szerződés bérlővel való megkötésének,*** ***c) a bérlő hozzájárul, hogy a bérbeadó a vele szemben felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát és Ptk. szerint számított kamatát a térítési díjba beszámítsa.*** ***A Rendelet „Bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül" című alcíme a következő 11/B. §-***

	sal egészül ki: ***11/B. § (1) Minőségi csere esetén, ha a bérlő igényli a bérbeadott másik lakásra határozatlan idejű bérleti szerződést kell kötni kivéve, ha szociális hatáskört gyakorló bizottság a határozott időre szóló bérbeadásról dönt, mert a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek ismételten bizonyítottan olyan magatartást tanúsítottak, amely a bérleti szerződés felmondásának alapjául szolgál.*** ***(2) A minőségi cseréről való megállapodás feltétele az is, hogy a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás forgalmi értékbecslésének díjának megfizetését a bérlő vállalja. A 11/A. § (4), (6) és (9) bekezdésben szabályozott minőségi cserét kivéve értékbecslés díját a bérbeadó megelőlegezi és a bérlőnek járó térítésből levonja.*** ***(3) A pályázaton kívüli minőségi cserére vonatkozó bérbeadói ajánlatok megtétele és a bérlőktől származó minőségi cserék iránti kérelmek teljesítése az Önkormányzat rendelkezésére álló lakások számának és a lakásgazdálkodási feladatainak függvényében történik.*** ***(4) A pályázaton kívüli minőségi cserével kapcsolatban – a szociális hatáskört gyakorló bizottság által - hozandó döntésén előkészítése során az Önkormányzat illetékes szociális alapellátást végző intézménye környezettanulmányon alapuló írásbeli véleményét ki kell kérni."***
14. § *(5) Ha a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérleti szerződést egy alkalommal, egy évvel meg lehet hosszabbítani. Az egy év leteltével a bérleti szerződés a 10. § (2) bekezdésben irányadó szabályok szerint köthető meg.*	***A Rendelet 14. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:*** *(5) Ha a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, **a Bérbeadó szervezet** a bérleti szerződést egy alkalommal, egy évvel **meghosszabbítja**. Az egy év leteltével a bérleti szerződés a 10. § (2) bekezdésben irányadó szabályok szerint köthető meg.*
(7) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, a szociális hatáskört gyakorló bizottság dönthet a foglalkoztatási jogviszony időtartamára bérbe adott lakás határozatlan időre szóló bérbeadásáról.	***A Rendelet 14. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:*** *(7) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, a szociális hatáskört gyakorló bizottság dönthet a foglalkoztatási jogviszony időtartamára bérbe adott lakás határozatlan időre szóló bérbeadásáról és a lakás közszolgálati jellegének törléséről.*
16. §	***A Rendelet 16. § (2)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:***

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti lakás az önkormányzat tulajdona, a bérbeadó szervezet a lakás korábbi bérlőjével átmeneti jelleggel vagy a lakhatatlanná vált lakásra vonatkozó bérleti szerződéssel megegyező feltétellel bérleti szerződést köt.	*(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti lakás az önkormányzat tulajdona, a bérbeadó szervezet a lakás korábbi bérlőjével átmeneti jelleggel a lakhatatlanná vált lakásra vonatkozó bérleti szerződéssel megegyező feltétellel* ***használati*** *szerződést köt.*
(3) Nem önkormányzati tulajdonú lakás esetében, amennyiben a lakás tulajdonosa a saját maga, vagy a használó elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni, a bérbeadó szervezet – építésügyi kötelezés esetén – ideiglenes elhelyezésre határozott idejű bérleti szerződést köt az (1) bekezdésben rögzített lakás használójával.	*(3) Nem önkormányzati tulajdonú lakás esetében, amennyiben a lakás tulajdonosa a saját maga, vagy a használó elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni, a bérbeadó szervezet – építésügyi kötelezés esetén – ideiglenes elhelyezésre határozott idejű* ***használati*** *szerződést köt az (1) bekezdésben rögzített lakás használójával.*
(4) Az ideiglenes elhelyezés céljából a szociális hatáskört gyakorló bizottság által kijelölt lakások használhatók fel. Az ideiglenes elhelyezés időtartama volt bérlő esetén a végleges elhelyezésig, tulajdonos esetén az ideiglenes elhelyezést kiváltó ok megszüntetéséig, de legfeljebb három hónapig tart.	*(4) Az ideiglenes elhelyezés céljából a szociális hatáskört gyakorló bizottság által kijelölt lakások használhatók fel. Az ideiglenes elhelyezés időtartama volt bérlő esetén a végleges elhelyezésig, tulajdonos esetén az ideiglenes elhelyezést kiváltó ok megszüntetéséig.*
21/A. §	***A Rendelet 21/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:***
(1) Azzal a bérlővel, aki határozott időre szóló bérleti szerződés lejártát követően a szerződéskötést akadályozó körülményeket elhárította – ha a szerződéskötés feltételei fennállnak – ugyanarra a lakásra a bérbeadó szervezet új, határozott időre szóló bérleti szerződést köt."	*(1) Azzal a bérlővel, aki határozott időre szóló bérleti szerződés lejártát követően –* ***a lejárat napjától számított 3 éven belül*** *– a szerződéskötést akadályozó körülményeket elhárította – ha a szerződéskötés feltételei fennállnak – ugyanarra a lakásra a bérbeadó szervezet új, határozott időre szóló bérleti szerződést köt.*
22. §	***A Rendelet 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:***
(1) A bérbeadó nevében az e rendelet 50-55. §-okban szabályozott esetekben a szükséges bérbeadói hozzájárulást a bérbeadó szervezet adja meg.	*(1) A bérbeadó nevében az e rendelet 50-**56**. §-okban szabályozott esetekben a szükséges bérbeadói hozzájárulást a bérbeadó szervezet adja meg,* ***illetve nyilatkozik a lakásbérleti jogviszony folytatásával kapcsolatban.***
	A Rendelet 22/C. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:
	(3) Az (1) bekezdésben írt határidő leteltével a lakás a 18. § alapján ismételten bérbe adható.
25. §	
(1) A lakás bérlője, amennyiben a lakás bérleti díja nem szociális alapon kerül meghatározásra, új bérbeadás esetén a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértéke:	
a.) költségelven bérbe adott lakás esetében a la-	

kás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege, b.) piaci alapon bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 3 havi összege.	***A Rendelet 25. § (1) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:*** ***[Az óvadék mértéke:]*** ***c) Lakásgazdálkodási feladatok teljesítése és minőségi csere esetén az óvadék összege megegyezik a korábbi lakás óvadékának összegével.***
(6) Ha a bérbeadó olyan bérlővel köt bérleti szerződést, akinek az adott lakásra még nem volt érvényes bérleti szerződése, új bérleti szerződésnek kell tekinteni és óvadékot kell fizetni, ide nem értve: • *jogutódlást,* • *bérlőtársi jogviszony létesítését,* • *kizárólagos bérleti jogviszony elismerését* • *műszaki csatolást.* *Nem kell óvadékot fizetni:* • *lakásgazdálkodási feladatok teljesítése alapján kötött szerződések,* • *lakáscsere jogcímen kötött szerződések,* • *minőségi csere jogcímen kötött szerződések esetében.*	***A Rendelet 25. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:*** *(6) Ha a bérbeadó olyan bérlővel köt bérleti szerződést, akinek az adott lakásra még nem volt érvényes bérleti szerződése, új bérleti szerződésnek kell tekinteni és óvadékot kell fizetni, ide nem értve:* *a) jogutódlást,* *b) bérlőtársi jogviszony létesítését,* *c) kizárólagos bérleti jogviszony elismerését,* *d) műszaki csatolást.*
28. § *(1) A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen:* *a.) a szerződő felek – bérbeadó és az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott bérbeadó szervezet, a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet nevét, székhelyét,*	***A Rendelet 28. § (1) bekezdés a.) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:*** *[A Bérleti szerződésnek tartalmaznia kell különösen:]* *a.) a szerződő felek – bérbeadó és az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott bérbeadó szervezet, nevét, székhelyét,*
b.) a bérlő nevét, születési nevét, születési idejét és anyja nevét, a lakcímét, a személyazonosításra alkalmas okmánya számát, adószámát, *c.) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és a lakás egyéb lényeges adatait* *d.) a bérleti szerződés létrejöttének idejét és időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt), a bérbeadás jogcímét,*	*b) a bérlő nevét, születési nevét, születési idejét és anyja nevét, a lakcímét, a személyazonosításra alkalmas okmánya számát,* ***adóazonosító jelét,***
	A Rendelet 28. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: ***[A Bérleti szerződésnek tartalmaznia kell különösen:]*** *e) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait (születési évét és anyja nevét, a lakcímét)*
e.) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait (születési évét és anyja nevét, a lakcímét) és a lakáshasználatuk jogcímét,	***A Rendelet 28. § (1) bekezdés g) és h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:*** *[A Bérleti szerződésnek tartalmaznia kell különösen:]*

	g) a lakbér és a külön szolgáltatások díjának mértékét, megfizetésük és a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét,
g.) a lakbér és a külön szolgáltatások díjának mértékét, megállapításuk, megfizetésük és elszámolásuk módját, a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét,	*h) a bérlőnek a lakás használatával, valamint az e rendeletben, illetve megállapodásban meghatározott egyéb jogait és kötelezettségeit,*
h.) a bérlőnek a lakás használatával, valamint az e rendeletben, illetve megállapodásban meghatározott egyéb jogait és kötelezettségeit, a rendelet alapján szükséges bérbeadói hozzájárulások kérésének kötelezettségét, valamint az e rendeletben meghatározott egyéb tilalmakat,	
i.) a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás egyes lényeges szabályait,	***Hatályát veszti a Rendelet 28. § (1) bekezdés i) pontja.***
	A Rendelet 28. § (1) bekezdés j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
	[A Bérleti szerződésnek tartalmaznia kell különösen:] *j) a lakás átadásának, visszaadásának idejét és módját,*
j.) a lakás átadásának, visszaadásának idejét és módját, ha nem kerül sor a 23. § (3) bekezdésnek az alkalmazására,	***Hatályát veszti a Rendelet 28. § (1) bekezdés l) pontja.***
l.) a bérlő kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó szervezet az e rendeletben meghatározott adatait, különösen személyes adatait kezelje, továbbá a bérlő kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy az adatkezelés kapcsán a bérbeadó szervezet a bérlő személyes adatait harmadik személynek továbbítsa, így különösen, de nem kizárólagosan a bérlővel szembeni bármely követelésének érvényesítése vagy ilyen követelésének átruházásával összefüggésben,	
m.) zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer üzemeltetése esetén, az erre vonatkozó, a társasházakról szóló törvényben meghatározott tájékoztatást és az adatkezelési szabályokat.	***Hatályát veszti a Rendelet 28. § (1) bekezdés m) pontja.***
(2) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy: *a.) a bérleti jogviszony létrejöttekor, valamint az azt követően megadott bérbeadói hozzájárulások és azok tartalma (feltételei), valamint a felek között létrejött - a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos – egyéb megállapodások a bérleti szerződés értelemszerű mellékletét képezik,*	
b.) az Ltv.-nek és az Önkormányzat lakások bérbeadásának feltételeit szabályozó rendeletének a bérbeadásra, a bérbeadói hozzájárulásra és a bérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a	***Hatályát veszti a Rendelet 28. § (2) bekezdés b) pontja.***

szerződésben nem szerepelnek, *c.) ha a bérlőnek az Önkormányzat vagy a bérbeadó szervezet felé a lakással kapcsolatban lejárt tartozása van, a tartozást az Önkormányzattól a bérlőnek járó térítésből le kell vonni.*	***Hatályát veszti a Rendelet 28. § (2) bekezdés c) pontja.***
34. § *(1) A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megteremtése, a berendezések karbantartása, az épülettel, közös használatra szolgáló helyiségekkel kapcsolatban írt kötelezettségek és az elvégzett munkálatok költségeinek viselése vonatkozásában a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.*	***A Rendelet 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:*** *(1) A lakás* ***a)*** *rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megteremtése a berendezések karbantartása, az épülettel, közös használatra szolgáló helyiségekkel kapcsolatban írt kötelezettségek és az elvégzett munkálatok költségeinek viselése vonatkozásában* ***új bérbeadás esetén*** *a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.* ***b) átalakításával és korszerűsítésével kapcsolatos bérlővel kötendő megállapodást fennálló bérleti jogviszony esetén, ideérte a minőségi csere útján igényelt lakás lakhatóvá tételét is, a bérbeadó szervezet készíti elő, és a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján írásba foglalja. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.***
(3) A bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok közül, várhatóan melyek merülnek fel, valamint azt, hogy a bérlő a munkálatokat el kívánja-e végezni, ha igen, tételesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkálatok elszámolható költségeinek tervezetét.	***A Rendelet 34. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:*** *(3)* ***Új bérbeadás esetén a*** *bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok közül, várhatóan melyek merülnek fel, valamint azt, hogy a bérlő a munkálatokat el kívánja-e végezni, ha igen, tételesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkálatok elszámolható költségeinek tervezetét.* ***Pályázat kiírása esetén a pályázatban rögzíteni kell a várható felújítási igény összegét és az elszámolás módját.***
(4) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérlő által elvégeztetett (1) bekezdés szerinti munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek felével – amely azonban nem lehet magasabb, mint a bérlő által elvégezni kívánt munkálatok bérleti szerződésben rögzített várható legmagasabb összegének a fele - havonta egyenlő arányban csökkenteni kell a fizetendő bérleti díjat. Ha bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak való visszaadásakor egy összegben meg kell fizetni.	***(4) A bérbeszámítási*** ***a) időtartam*** ***aa) 5 éves bérleti jogviszony esetén legfeljebb 4 év,*** ***ab) 10 éves bérleti jogviszony esetén legfeljebb 9 év*** ***ac) határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén legfeljebb 9 év.*** ***b) időtartamot úgy kell megállapítani, hogy a*** ***ba) piaci bérleti díj esetén a bérleti díj legalább 50%-ának megfelelő összegű bérleti díj fizetendő,*** ***bb) költségelvű bérleti díj esetén a bérleti díj legalább 30%-ának megfelelő összegű bérleti díj fizetendő.*** ***c) mérték a tervezett, és a tulajdonosi joggyakorló által elfogadott költségvetés alapján a bérleti díj maximum 50%-ának erejéig terjedhet.***

	Szociális bérleti díj esetén bérbeszámításra nincs lehetőség. A bérbeszámítási megállapodás elfogadásával a bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítás időtartama alatt szociális lakbérre nem jogosult. ***d) A bérbeszámítási megállapodásnak tartalmaznia kell:*** ***da) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt, és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,*** ***db) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,*** ***dc) a műszaki munkák költségeit és a bérbeadó által elismert munkák költségeinek megtérítésének feltételeit, módját,*** ***dd) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,*** ***de) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni,*** ***df) amennyiben a megállapodásba foglalt műszaki tartalom az ingatlan funkciójának megváltoztatását eredményezik, ha az ingatlan társasházban található, a társasházi alapító okirat módosításának bérlő általi kötelezettségét,*** ***dg) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlőt terhelő kártérítési felelősséget,*** ***dh) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét,*** ***di) a bérleti jogviszony – bérbeszámítási megállapodás lejárta előtti – megszűnése esetén az elszámolás módját.*** ***dj) a bérbeadó bérleti szerződést felmondhatja, amennyiben a bérlő a bérbeszámítási megállapodás megkötésétől számított 2 éven belül nem tesz eleget a vállalt felújítási, korszerűsítési, átalakítási kötelezettségeinek.***
40. § *(4) A bérbeadó szervezet az egy év, valamint a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő elteltével, amennyiben a bérlő ellen ez idő alatt a bérlőnek felróható ok miatt újabb felmondási eljárás nem indult, bérlővel új, e rendelet feltételei szerint határozott idejű bérleti szerződés köt.*	***A Rendelet 40. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:*** *(4) A bérbeadó szervezet az egy év, valamint a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő elteltével,* ***amennyiben a bérlővel szemben a bérleti jogviszony felmondására alkalmas körülmény nem áll fenn, vele*** *új, e rendelet feltételei szerint határozott idejű bérleti szerződés köt.*

45/A. § *(1) A bérlővédelmi program keretében az önkormányzat azoknak a bérlőknek, akik együttműködnek az önkormányzattal és betartják a közösségi együttélés szabályait, a bérbeadó a külön rendeletben meghatározottak szerint, segítséget nyújt a lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék megfizetéséhez.* *(2) A bérbeadó szervezet a 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők részére részletes tájékoztatót küld a bérlővédelmi programban való részvétel lehetőségéről*	***A Rendelet 45/A. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:*** *(1) A bérlővédelmi program keretében az Önkormányzat azoknak a bérlőknek, akik együttműködnek az Önkormányzattal, külön rendeletben meghatározottak szerint, segítséget nyújt a lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék megfizetéséhez.* *(2) A bérbeadó szervezet a 60 napot elérő lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők részére részletes tájékoztatót küld a bérlővédelmi programban való részvétel lehetőségéről.*
47. § (1) *A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2013. év február hó 28. napjáig:* *(táblázat nem beilleszthető, külön csatolva a két hasábos nézet után)* a) *A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2017. január 1-jétől kezdődően tárgyi adómentes az alábbiak szerint. A lakbéreknél és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjaknál 2017. január 1. napjától a díjak a 2016. december 31. napján érvényes adóalap és áfa összegével azonos mértékűek:* *(táblázat nem beilleszthető, külön csatolva a két hasábos nézet után)* Komfort fokozat: — Piaci alapú lakbér: Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén: — 1524 Ft/m²/hó Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén: — 1270 Ft/m²/hó Félkomfortos lakás esetén: — 1016 Ft/m²/hó Komfortnélküli lakás esetén: — 762 Ft/m²/hó Szükséglakás esetén: — 333 Ft/m²/hó *aa) A piaci alapú lakbér komfortfokozat szerinti mértéke, 2015. június 5. napját követő nappal kezdődően:* *(táblázat nem beilleszthető, külön csatolva a két hasábos nézet után)* *(2) Az (1) bekezdés alapján megállapított lakbér mértéket csökkenteni kell:* *a.) ha az épület 15-25 év között épült vagy részesült teljes felújításban, 10%-kal,* *b.) ha az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban, 20%-kal.*	***A Rendelet 47. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:*** *A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők nélkül rendelkező lakásokra megállapított – **költségelvű és szociális** lakbér komfortfokozat szerinti mértéke **2020. július 1-jétől** kezdődően, **míg a piaci lakbér komfortfokozat szerinti lakbér mértéke 2020. szeptember 1-jétől az alábbiak szerinti**. A lakbér tárgyi adómentes. A **költségelvű és szociális** lakbéreknél a kapcsolódó külön szolgáltatási díjak 2020. július 1. napjától a díjak a 2020. június 31. napján érvényes adóalap és áfa összegével azonos mértékűek, **míg a piaci lakbéreknél a kapcsolódó külön szolgáltatási díjaknál 2020. szeptember 1. napjától a díjak a 2020. augusztus 31. napján érvényes adóalap és áfa összegével azonos mértékűek**:* *Komfort fokozat: — Piaci alapú lakbér:* *Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén: — 2200 Ft/m²/hó* *Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén: — 2200 Ft/m²/hó* *Félkomfortos lakás esetén: — 1800 Ft/m²/hó* *Komfortnélküli lakás esetén: — 1600 Ft/m²/hó* *Szükséglakás esetén: — 1000 Ft/m²/hó* *(táblázat nem beilleszthető, a teljes táblázat külön csatolva a két hasábos nézet után)* *(2) Az (1) bekezdés alapján megállapított lakbér mértéket csökkenteni kell, ha* ***a)** az épület 15-25 év között épült vagy részesült teljes felújításban, 10%-kal,* *b.) az épület 25 éven belül nem részesült teljes*

	felújításban, 20%-kal.
52. §	***(2a) A rendelettel megállapított piaci lakbér esetében a (2) bekezdésben foglalt csökkentő és növelő tényezőket nem lehet figyelembe venni.***
(2) A bérbeadó szervezet a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermekét és annak házastársát, eltartóját, testvérét, unokáját, élettársát, egyenes ági rokonának házastársát, továbbá örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermekét és annak házastársát befogadja. A befogadó nyilatkozatot a (4) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérbeadó szervezet írásban adja ki.	***A Rendelet 52. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:*** *(2) A bérbeadó szervezet a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermekét és annak házastársát, eltartóját, testvérét, unokáját, élettársát, egyenes ági rokonának házastársát befogadja. A befogadó nyilatkozatot a (4) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérbeadó szervezet írásban adja ki.*
(5) Nem adható hozzájárulás a befogadáshoz, ha:	
a) a lakás HVT területen helyezkedik el, vagy *b) a bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezése átmeneti jelleggel történik, vagy* *c) lakásbővítésre bérbe adott lakásba, lakrészbe, nem lakás céljára szolgáló helyiségbe a kialakított lakás bérbeadásáig, vagy* *d) pályázaton, helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott lakásba a helyreállítási kötelezettség teljesítéséig.*	***Hatályát veszti a Rendelet 52. § (5) bekezdés a) pontja.***
59. §	
(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:	
a.) a korszerűsítési, átalakítási munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását, b.) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét, c.) a költségeit és azok megfizetésének (visszafizetésének) feltételeit, módját, d.) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni, e.) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez, f.) társasház esetén a funkció változtatásának, amennyiben szükséges, az alapító okirat módosításának kötelezettségét, g.) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben, h.) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő	***Hatályát veszti a Rendelet 59. § (3) bekezdése.***

helyreállítási kötelezettségét, i.) amennyiben a költségeket a bérbeadó viseli, ennek, valamint az ezzel összefüggésben bekövetkező lakbéremelkedésnek a tényét. *(5) Az önkormányzat a számlákkal igazolt költség 50%-át a munkák befejezését követő 30 napon belül, a fennmaradó 50%-át bérbeszámítással, a havi lakbér 50%-áig terjedő összegben téríti meg a bérlő részére.*	***Hatályát veszti a Rendelet 59. § (5) bekezdése.***

47. §
Hatályát veszti
(1) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2013. év február hó 28. napjáig:

Komfort fokozat:	**Szociális lakbér:**	**Költségelvű lakbér:**	**Piaci alapú lakbér:**
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	290,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	370,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	665,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	272,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	346,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	623,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	177,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	225,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	405,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Komfortnélküli lakás esetén:	136,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	174,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	312,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Szükséglakás esetén:	109,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	139,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	250,00 Ft/m^2/hó+ÁFA

a) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2017. január 1-jétől kezdődően tárgyi adómentes az alábbiak szerint. A lakbéreknél és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjaknál 2017. január 1. napjától a díjak a 2016. december 31. napján érvényes adóalap és áfa összegével azonos mértékűek:

Komfort fokozat:	**Szociális lakbér:**	**Költségelvű lakbér:**	**Piaci alapú lakbér:**
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	368 Ft/m^2/hó	493 Ft/m^2/hó	1524 Ft/m^2/hó
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	345 Ft/m^2/hó	461 Ft/m^2/hó	1270 Ft/m^2/hó
Félkomfortos lakás esetén:	225 Ft/m^2/hó	300 Ft/m^2/hó	1016 Ft/m^2/hó
Komfortnélküli lakás esetén:	173 Ft/m^2/hó	232 Ft/m^2/hó	762 Ft/m^2/hó
Szükséglakás esetén:	138 Ft/m^2/hó	185 Ft/m^2/hó	333 Ft/m^2/hó

aa) A piaci alapú lakbér komfortfokozat szerinti mértéke, 2015. június 5. napját követő nappal kezdődően:

Komfort fokozat:	**Piaci alapú lakbér:**
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	1200,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	1000,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	800,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Komfortnélküli lakás esetén:	600,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Szükséglakás esetén:	262,00 Ft/m^2/hó+ÁFA

Módosító rendelkezés

47. (1)

A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők nélkül rendelkező lakásokra megállapított – **költségelvű és szociális** lakbér komfortfokozat szerinti mértéke **2020. július 1-jétől** kezdődően, **míg a piaci lakbér komfortfokozat szerinti lakbér mértéke 2020. szeptember 1-jétől az alábbiak szerinti.** A lakbér tárgyi adómentes. A **költségelvű és szociális** lakbéreknél a kapcsolódó külön szolgáltatási díjak 2020. július 1. napjától a díjak a 2020. június 31. napján érvényes adóalap és áfa összegével azonos mértékűek, **míg a piaci lakbéreknél a kapcsolódó külön szolgáltatási díjaknál 2020. szeptember 1. napjától a díjak a 2020. augusztus 31. napján érvényes adóalap és áfa összegével azonos mértékűek:**"

Komfort fokozat:	**Szociális lakbér:**	**Költségelvű lakbér:**	**Piaci alapú lakbér:**
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	368 Ft/m^2/hó	493 Ft/m^2/hó	**2200 Ft/m^2/hó**
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	345 Ft/m^2/hó	461 Ft/m^2/hó	**2200 Ft/m^2/hó**
Félkomfortos lakás esetén:	225 Ft/m^2/hó	300 Ft/m^2/hó	**1800 Ft/m^2/hó**
Komfortnélküli lakás esetén:	173 Ft/m^2/hó	232 Ft/m^2/hó	**1600 Ft/m^2/hó**
Szükséglakás esetén:	138 Ft/m^2/hó	185 Ft/m^2/hó	**1000 Ft/m^2/hó**

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2020. (VI. ....) önkormányzati rendeletéhez

A rendelettervezet esetében figyelembe kell venni, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése előírja az előzetes hatásvizsgálatot: „A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat elvégzésével a Kormány által előterjesztendő törvény által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz elkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez."
A hatásvizsgálat során a (2) bekezdésben meghatározottakat külön kell vizsgálni.

1. **Társadalmi hatások**
   A rendelet módosításának alapvető célja az önkormányzati érdekek szem előtt tartása mellett, a bérlakások nyilvános pályázati rendszerben történő bérbeadásának fejlesztése.

2. **Gazdasági, költségvetési hatások**
   Pénzügyi fedezetet nem igényel.

3. **Környezeti és egészségügyi következmények**
   A rendeletben foglaltaknak a környezetre gyakorolt hatása, illetve egészségügyi következménye nincs.

4. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**
   A rendelet elfogadásával az adminisztrációs terhek nem növekednek.

5. **A jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**
   A jogszabály megalkotására nincs kötelező jogszabályi előírás

6. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személy, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek**
   A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek rendelkezésre állnak, az igények nem változnak.