

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2022. március 28.

dr. Sajtos Csilla
jegyző

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
10/2022. (III. 28.) önkormányzati rendelete

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.)
önkormányzati rendelet módosításáról***

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (2) bekezdése a következő 2a. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában)

„2a. élettársak: akik közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatukkal vagy közjegyző által az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 36/G. § (1) bekezdés szerint kiállított tanúsítvánnyal igazolják az élettársi kapcsolat fennállását, vagy a bejegyzett élettársi kapcsolatról, az ezzel összefüggő, valamint az élettársi viszony igazolásának megkönnyítéséhez szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2009. évi XXIX. törvény 1. §-a szerint bejegyzett élettársaknak minősülnek, és ezt anyakönyvi okirattal igazolják;”

2. § A Rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzat tulajdonosként és bérbeadóként öt megillető hatásköreit – e rendeletben meghatározottak szerint – a képviselő-testület szociális hatáskört gyakorló bizottságára (a továbbiakban: bizottság) vagy a polgármesterre ruházza át.”

3. § (1) A Rendelet 7. § (2) bekezdés

a) b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérbeadó szervezet a bérbeadó nevében)

„b) megvizsgálja a jogviszony létrejöttéhez, módosításához szükséges feltételek fennállását, azok jogszerűségét, valamint a szerződés megkötése és módosítása során a bérbeadói feladatok hatékony ellátásának követelményeire figyelemmel jár el;”

* [RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 25/2021. \(VII. 22.\) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE.](#)

b) h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérbeadó szervezet a bérbeadó nevében)

„h) beszedi a lakbért és a különszolgáltatások díját, késedelmes fizetés esetén felmondja a bérleti szerződést, továbbá nyilvántartja a bérlő tartozását, és teljeskörűen eljár a hátralékkezelési eljárásban;”

c) j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérbeadó szervezet a bérbeadó nevében)

„j) kapcsolatot tart a bérlővel, befogadja és döntésre előkészíti a kérelmeket, valamint nyilvántartja a lakásban bérlőként, befogadottként és albérlőként lakó személyeket;”

(2) A Rendelet 7. § (2) bekezdése a következő n) és o) ponttal egészül ki:

(A bérbeadó szervezet a bérbeadó nevében)

„n) közérthető módon tájékoztatást nyújt a bérlőnek a szociális lakbér jogosultsági feltételeiről;

o) a bérlő érdekében együttműködik a hátralékkezelésben a bérlő számára segítséget nyújtó más szervezeteket érintő eljárásokban, kiadja a szükséges igazolásokat, nyilatkozatokat.”

4. § A Rendelet 9. § g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal,)

„g) aki a bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi vagy vagyoni helyzetére vonatkozóan valótlan adatot közölt.”

5. § (1) A Rendelet 14. § (3)-(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság – a bérlő munkaviszonya megszüntetésétől számított 10 munkanapon belül benyújtott kérelmére – 60 munkanapon belül meghozott döntése alapján a bérleti szerződés egy alkalommal, piaci vagy költségelví lakbér előírása mellett, legfeljebb egy évre újra megköthető. A bérlő a határozott időtartam lejártát követően további elhelyezésre nem tarthat igényt.

(4) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, a bérlő – munkaviszony megszüntetésétől számított 10 munkanapon belül benyújtott – kérelmére, amennyiben nem áll fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró ok, a bizottság dönt a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra való megkötéséről, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett.

(5) A foglalkoztató szerv a munkaviszony megszűnéséről a bérbeadó szervezetet köteles írásban értesíteni a munkaviszony megszűnését követő 10 munkanapon belül.”

(2) A Rendelet 14. §-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére a (3) bekezdés szerinti ok miatt kerül sor – ideértve a munkáltató személyében bekövetkező változást is –, kivételes méltánylást érdemlő körülmény esetén a bérlőnek a megszüntetésétől számított 10 munkanapon belül benyújtott kérelmére a bizottság 60 munkanapon belül meghozott döntése alapján a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra megköthető a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett.

(7) A (6) bekezdés alkalmazásában kivételes méltánylást érdemlő körülménynek minősül a bérlő különösen rossz egészségi állapota, fogyatékosága, várandóssága, valamint ha a bérlő egyedül élő idős ember.”

6. § A Rendelet 15. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Ha a munkaviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérlő – munkaviszonya megszűnésétől számított 15 napon belül benyújtott – kérelmére a bizottság döntése alapján a volt házfelügyelő részére pályázaton kívül adható bérbe a lakás a szolgálati jelleg törlése mellett, vagy amennyiben a házfelügyelői lakásra a továbbiakban is szükség van vagy helyette másik lakás kijelölésére nincs lehetőség, a bizottság másik lakás bérbeadásáról is dönthet.

(4) A munkaviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén a bizottság dönthet – a házfelügyelői jelleg törlésével egyidejűleg – a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra történő megkötéséről, vagy másik lakás bérbeadásáról.”

7. § A Rendelet 17. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó szervezet a bérlő és a vele együtt lakó jogszerűen befogadott gyermeke, unokája, szülője, nagyszülője vagy testvére közös kérelmére bérlőtársi szerződést köt, ha a bérlővel a lakásban legalább 2 éve jogszerűen befogadottként lakóhely bejelentkezéssel és életvitelszerűen folyamatosan együtt lakik. Azzal az együtt lakóval nem köthető bérlőtársi jogviszonyt létrehozó vagy a bérlőtársak körét bővítő megállapodás, akinél a bérleti szerződés megkötését kizáró ok áll fenn.”

8. § (1) A Rendelet 30. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (1) bekezdésben foglalt esetekben a kérelmet el kell utasítani, ha annak benyújtásakor a kérelmezőnek a bérbeadóval szemben a lakásbérleti jogviszonyából eredően, vagy a közműszolgáltatókkal szemben tartozása van, kivéve, ha a tartozás vonatkozásában részletfizetési megállapodást kötött, vagy hátralékkezelési-, hátralékkiegyenlítő-, vagy krízistámogatást vesz igénybe, és a megállapodásban foglaltakat teljesíti, illetve, ha a kérelem alacsonyabb fenntartási költségű lakásra irányul.”

(2) A Rendelet 30. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A kérelem akkor is teljesíthető, ha a magasabb forgalmi értékű lakás értéke az alacsonyabb forgalmi értékű lakás értékének 130-150%-a között van, és a bérlő vállalja a felújítási költségek bérbeszámítás nélküli finanszírozását vagy az értékkülönbséget 50%-ának megtérítését.”

9. § A Rendelet 52. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A (3) bekezdés a) és b) pontja szerinti rendszeres jövedelem hiányában a bérbeadó szervezet környezettanulmány lefolytatására és annak a megkereséstől számított 10 munkanapon belüli csatolására kéri fel a szociális szolgáltatót.

(5) A (3) bekezdés szerinti igazolások teljeskörű benyújtásáig a kérelem érdemben nem vizsgálható.”

10. § (1) A Rendelet 78. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő és jogcím nélküli lakáshasználó jogosult a külön önkormányzati rendeletben hátralékkezelési-, hátralékkiegyenlítő- és a Hálózat Alapítvány támogatási szabályzatában

meghatározottak szerint krízistámogatási kérelem benyújtását kezdeményezni a szociális szolgáltatónál.”

(2) A Rendelet 78. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A szociális szolgáltató kérésére a bérbeadó szervezet 30 napon belül megküldi az (1) bekezdés szerinti támogatás igénybevételéhez szükséges kimutatásokat, nyilatkozatokat.”

11. § A Rendelet 82. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„82. § (1) Amennyiben a bérbeadó szervezet a jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszonyát díjtartozás miatt mondta fel, azonban a lakáshasználó a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárás során a végrehajtó által a lakás kiürítésére kitűzött napot megelőző 2. napig tartozását kiegyenlítette, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, a bérbeadó a pertől eláll, illetve a végrehajtási eljárást megszünteti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben, vagy ha a jogcím nélküli lakáshasználó a felmondást követően, de még a peres eljárás megindítását megelőzően tartozását megfizette, úgy a bérbeadó szervezet a lakáshasználó kérelmére 1 év határozott időtartamra szóló bérleti szerződést köt.”

12. § A Rendelet 83. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A 21. § (2) és (3) bekezdése szerinti jogcím nélküli lakáshasználó, valamint – a szociális szolgáltató támogató javaslatára a szociális szolgáltatóval együttműködési megállapodást kötő – az önkényes lakásfoglalónak nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott és rendeltetésszerűen használt lakás a bizottság döntése alapján 1 éves határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a lakáshasználó a használati- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjat rendszeresen megfizeti, és ellene sem magatartásbeli sem egyéb, a Lakás tv.-ben a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény nem áll fenn.

(4) A (3) bekezdés szerint akkor minősül rendszeresnek a díjfizetés, ha a lakáshasználó legalább fél éve folyamatosan fizeti az esedékes díjakat, vagy a kérelem benyújtásáig megfizette a lakásra fennálló teljes tartozást.”

13. § A Rendelet 87. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) kérelmére írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlő gyermekének házasársát vagy élettársát, eltartóját, testvérét, unokáját, továbbá egyenes ági rokonának házasársát és szülőjét befogadja.”

14. § A Rendelet 96. §-a a következő (9a) bekezdéssel egészül ki:

„(9a) A (9) bekezdés c) pontját jogtalan előnyszerzés céljából megvalósító pályázó a valótlan adatközlés megállapításától számított hat hónapon belül a bérbeadó által meghirdetett lakáspályázaton nem tehet érvényes ajánlatot.”

15. § A Rendelet 101. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A rendeletnek az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2022. (... ..) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”

16. § A Rendelet

1. 9. § a) pontjában a „*bérleménye után bérleti díj, lakbér vagy használati díj, külön szolgáltatási díj*” szövegrész helyébe a „*tulajdonú lakásbérleménye után bérleti díj, lakbér*”

vagy használati díj, külön szolgáltatási díj, a közüzemi szolgáltatók felé a lakásra fennálló díjhátraléka”,

2. 10. § (2) bekezdés h) pontjában a „81. §” szövegrész helyébe a „80. §”,
3. 18. § (1) bekezdésében az „*élettársa és a lakásban visszamaradt bérlőtárs*” szövegrész helyébe az „*élettársa, testvére és a lakásban visszamaradt bérlőtárs*”,
4. 24. § (1) bekezdés c) pontjában az „*élettársa, illetve a bérlő*” szövegrész helyébe a „*élettársa, testvére, illetve a bérlő*”,
5. 28. § (1) bekezdésében a „*nagyszülője, nevelőszülője*” szövegrész helyébe a „*nagyszülője, testvére, nevelőszülője*”,
6. 36. § e) pontjában a „*három*” szövegrész helyébe az „*öt*”,
7. 40. § (1) és 53. § (4) bekezdésében a „*15 napon*” szövegrész helyébe a „*10 munkanapon*”,
8. 47. § (1) bekezdés c) pontjában a „*jövedelmének*” szövegrész helyébe a „*vagyonának*”,
9. 52. § (3) bekezdés a) pontjában az „*a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt, nyugdíjas esetén a nyugdíj megállapításáról szóló határozatot*” szövegrész helyébe az „*az ellátást megállapító határozatot, vagy a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt, nyugdíjas esetén a nyugdíjfolyósító által az adott évre vonatkozó igazolást az ellátás összegéről, vagy a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt*”,
10. 69. § (4) bekezdésében a „*15 napon*” szövegrész helyébe a „*30 napon*”,
11. 80. § (3) bekezdésében a „*napon*” szövegrész helyébe a „*munkanapon*”,
12. 83. § (2) bekezdésében a „*20. §-t*” szövegrész helyébe a „*80. §-t*”,
13. 87. § (1) és 96. § (14) bekezdésében a „*8 napon*” szövegrész helyébe a „*10 munkanapon*”,
14. 90. § (4) bekezdésében az „*unokája, valamint a jogi személy*” szövegrész helyébe az „*unokája, testvére, valamint a jogi személy*”,
15. 93. § (1) bekezdésében az „*állapotáról*” szövegrész helyébe a „*rendeltetésszerű használatra való alkalmasságának fennállásáról*”,
16. 96. § (11) bekezdésében a „*sorrendiség*” szövegrész helyébe a „*(10) bekezdés szerinti sorrend*”

szöveg lép.

17. § (1) Hatályát veszti a Rendelet

- a) 12. § (4) bekezdése,
- b) 14. § (2) bekezdés b) és e) pontja,
- c) 52. § (3) bekezdés c) pontja,
- d) 101. § (6) bekezdése.

(2) Hatályát veszti a Rendelet

- a) 17. § (1) bekezdésében az „*anyakönyvi nyilvántartásba bejegyzett*”,
- b) 22. §-ában az „*Az ismételt bérbevételről a bizottság dönt.*”,
- c) 79. § (1) bekezdésében az „*a külön önkormányzati rendelet, illetve a Hálózat Alapítvány támogatását nem veszi igénybe és*”,
- d) 87. § (1) bekezdésében a „*bejegyzett*”,
- e) 96. § (6) bekezdésében a „*a sorrend megjelölésével*”

szövegrész.

18. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2022. március 28.

dr. Sajtos Csilla
jegyző

Pikó András
polgármester

INDOKOLÁS

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.)
rendelet módosításáról szóló

10/2022. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. július 22-i ülésén elfogadta az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban Rendelet).

A gyakorlati alkalmazás során felszínre került több olyan probléma, amelyek miatt szükségessé vált a Rendelet módosítása, illetve kiegészítése, a közösségi igényekhez való jobb alkalmazkodás, valamint az átláthatóbb, hatékonyabb és egyben méltányosabb lakásgazdálkodás feltételeinek megteremtése érdekében. Továbbá olyan módosítások átvezetését is javasoljuk, amelyek a jelenlegi szövegezés pontosítását, egyértelműsítését célozzák.

Részletes indokolás

az 1. §-hoz

Új értelmező rendelkezésként kerül bele a Rendeletbe az **élettársak** fogalma, amely gyűjtőfogalomként két – külön jogszabályok által nevesített – élettársi kategóriát foglal magában.

A rendelkezésekben a bejegyzett élettárs fogalmának alkalmazása indokolt, mivel az élettársi kapcsolatok között lényegesen elterjedtebb a közjegyzői nyilatkozatba foglalt élettársi kapcsolat, az anyakönyvi nyilvántartásba bevezetett élettársi kapcsolaténál. Az élettárs a Ptk. szerint is hozzátartozónak minősül, az élettársi kapcsolat az önkormányzati lakások bérlői esetén is elterjedt életközösségi forma, így nem indokolható a fogalom leszűkítése az anyakönyvi nyilvántartásba bevezetett élettársi kapcsolatokra a rendeletben.

A Rendelet élettársakkal kapcsolatos szabályozása az új értelmező rendelkezésnek megfelelően módosul.

a 2. §-hoz

Mivel a Rendelet szerint a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság nem rendelkezik hatáskörrel, így a 6. § egységes szerkezetbe kerül és a hatáskör egyik címzettjeként a mindenkor szociális hatáskört gyakorló bizottság kerül megnevezésre.

a 3. §-hoz

Technikai jellegű pontosításokat és kiegészítéseket tartalmaz a bérbeadó szervezet tevékenységi körét érintően, a bérbeadó szervezet javaslatai alapján.

A Rendeletmódosítás a 7. § új n) pontjával a korábbi 7. § (2) bekezdés b) pontjának második tagmondatát önálló, külön pontba emeli. Az új o) pont főként a hátralékrendezési eljárások szempontjából fontos kiegészítés.

a 4. §-hoz

A hatályos 9. § g) pontjának pontosítása a bérbeadó szervezet javaslata alapján, a lakáspályázatok beadásának, és feldolgozásának megkönnyítése érdekében.

az 5. §-hoz

A Rendelet 14. §-ában szabályozott foglalkoztatási jogviszony megszűnése esetén követendő eljárásrend pontosítása, kiegészítése, továbbá az eljárási határidők egységesítése érdekében indokolt új rendelkezések beiktatása.

a 6. §-hoz

A Rendelet 15. §-ában a házfelügyelői szolgálati lakásoknál a foglalkoztatási jogviszony megszűnése esetén követendő eljárásrend pontosítása és kiegészítése.

a 7. §-hoz

A testvér a korábbi (16/2010. (III. 8.) számú) önkormányzati rendeletben olyan hozzátartozóként volt nevesítve, aki a bérbeadó engedélyével befogadható személyek körébe tartozott, bérlőtársi jogviszonyt alanya lehetett, és a bérlő jogviszonyának megszűnése esetén jogcím nélküli lakáshasználóként elhelyezésre tarthatott igényt.

A bérbeadó szervezet szerint a testvér szabályozásba való visszaemelését a több generációs családok gyakori együttlakása indokolja, amelynek következtében évente kb. 20-25 jogviszony-folytatási ügy során kerül elő a testvér, mint jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésének problémája.

a 8. §-hoz

A Rendelet 9. § a) pontja módosításából következő változás átvezetése, valamint az egészségügyi okokból kért minőségi csere feltételeinek egyszerűsítése.

a 9. §-hoz

Az eljárási szabályok pontosítása érdekében beiktatott változásokat tartalmaz.

a 10. §-hoz

A hátralékkezelési-, hátralékkiegyenlítő és krízistámogatási kérelmek benyújtására vonatkozó kiegészítések és részletszabályok beiktatása az eljárás pontosítása érdekében.

a 11. §-hoz

A rendeletben más helyen nem szabályozott, együttműködő lakáshasználók jogcímrendezését lehetővé tevő újraszabályozás, és a fizetési feltételek szabályozása.

a 12. §-hoz

A módosítás egy éves időtartamban maximalizálja a megköthető használati szerződés időtartamát.

a 13. §-hoz

A testvér a korábbi (16/2010. (III. 8.) számú) önkormányzati rendeletben olyan hozzátartozóként volt nevesítve, aki a bérbeadó engedélyével befogadható személyek körébe tartozott, bérlőtársi jogviszonyt alanya lehetett, és a bérlő jogviszonyának megszűnése esetén jogcím nélküli lakáshasználóként elhelyezésre tarthatott igényt.

A bérbeadó szervezet szerint a testvér szabályozásba való visszaemelését a több generációs családok gyakori együttlakása indokolja, amelynek következtében évente kb. 20-25 jogviszony-folytatási ügy során kerül elő a testvér, mint jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésének problémája.

a 14. §-hoz

A valótlan adatközlést megvalósító pályázó szankcionálásának szabályozása.

a 15. §-hoz

Átmeneti rendelkezést tartalmaz.

a 16. §-hoz

A Rendelet módosításához szükséges és indokolt szövegcsérés javaslatokat tartalmazza, továbbá pontosító rendelkezéseket tartalmaz.

a 17. §-hoz

A Rendelet egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezését tartalmazza.

a 18. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Állásfoglalás az indokolás közzétételéről

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (1) bekezdése alapján a jogalkotó álláspontja az, hogy az indokolás közzétehető.