

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2023. október 19.



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
37/2023. (X. 19.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) 26. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű cserelakást kap, a cserelakás lakhatóvá tételéről a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodás, valamint a rendelkezésre álló lakások szerint

- a) a bérbeadó gondoskodik, és a bérbeadó szervezet részére birtokba adott és a lakhatóvá tett cserelakás forgalmi értékkülönbségének 50%-át a bérlő részére a bérbeadó szervezet bérleti díjba történő beszámítással megtéríti, vagy
- b) beruházási megállapodással a bérlő gondoskodik, mely esetben a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás és a cserelakás forgalmi értékkülönbségének 50%-át a bérbeadó szervezet a beruházási megállapodás megkötésétől számított 15 napon belül téríti meg.”

2. § A lakásrendelet 58. §-a helyébe a következő rendelkezés lép, és a 33. alcíme a következő 58/A. §-sal egészül ki:

„**58. §** (1) A méltányolható lakásnagyság figyelembevételével mellett, a nem piaci lakbérű lakás bérlője kérelmére, a bizottság hozzájárulásával bővítés céljából használatba adható a bérelt lakással szomszédos lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség. A lakásbővítés bérlő általi elvégzése fennálló bérleti jogviszony és jövőben létesítendő bérleti jogviszony esetén is kezdeményezhető.

(2) Az (1) bekezdés szerinti használatba adás során a használati megállapodás megkötésekor a bérlőnek vállalnia kell a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét.

(3) A használati megállapodást használati díjfizetés megállapítása nélkül, az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, de legfeljebb 1 évre kell megkötöni.

(4) A bérbeadó szervezet a lakásbővítés befejezésekor módosítja a bérleti szerződést a munkálatok szabályos elvégzéséről szóló jegyzőkönyv alapján.

(5) A bérlő köteles a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni és felelős a munkálatok szabályszerű megvalósításáért.

(6) A (2) bekezdés szerinti használati megállapodást a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére további 1 évvel meghosszabbíthatja.

58/A. § Nem jogosult lakásbővítésre az, akinek szociális lakbér került megállapításra.”

3. § A lakásrendelet 61. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó beruházási megállapodást köthet

- a) a pályázat feltételei szerint a nyertes pályázóval,

- b) a bérlőkijelölési jogot alapító döntés szerint a bérlőkijelölési jog jogosultjával, illetve az általa megjelölt személlyel,
- c) a bérlővel
 - ca) a Lakás tv. 15. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott átalakítási, korszerűsítési munkálatokra a 62. § szerinti bérbeszámítással, vagy
 - cb) a Lakás tv. által a bérbeadó kötelezettségi körébe rendelt, a c) pont ca) alpontjába nem tartozó műszaki munkálatokra,
- d) az 58. § szerinti bővítés esetében,
- e) pályázaton kívüli minőségi csere esetében,
- f) a lakás 84. § szerint történő lakhatásra alkalmassá tétele esetében.”

4. § A lakásrendelet 79. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az a bérlő, és az az önkényes lakásfoglalónak nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználó, aki a kérelem benyújtását megelőző hónapban eleget tett az adott havi lakbér- vagy használati díj-, és a kapcsolódó külön szolgáltatási díj-, valamint valamennyi szolgáltató felé fizetendő közműszámla-fizetési kötelezettségének, kérelmére a fennmaradó hátraléokra legfeljebb 58 havi részletfizetésre jogosult.”

5. § A lakásrendelet 81. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) A még fennálló tartozás teljes összege kamattal növelten egy összegben esedékessé válik, amennyiben a bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó
- a) a részletfizetési megállapodás, illetve a vállalt adósságtörlesztés bármely esedékes részletének megfizetését 90 napot meghaladóan elmulasztja,
 - b) és a szociális szolgáltató által megkötött hátralékrendezésre vonatkozó együttműködési megállapodás felmondásra kerül, vagy
 - c) szabálytalan közműhasználatot, jogtalan áram- vagy gázvételezést valósít meg.”

6. § A lakásrendelet 39. alcíme a következő 81/A. §-sal egészül ki:

- „**81/A. §** (1) Ugyanaz a bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó legfeljebb négy részletfizetési megállapodást köthet.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt szabály alkalmazása során az (1) bekezdés hatályba lépését megelőzően megkötött részletfizetési megállapodást nem kell figyelembe venni.”

7. § A lakásrendelet 84. §-a helyébe a következő rendelkezés lép, és a 40. alcíme a következő 84/A. §-sal egészül ki:

- „**84. §** (1) Amennyiben a lakbér meg nem fizetése miatt jogcím nélkülivé vált lakáshasználó az elmaradt lakbér-, lakáshasználati és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát egy összegben megfizetni nem tudja, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, akkor a tartozását a bizottság döntése alapján és megfelelő lakás rendelkezésre állása esetén úgy is teljesítheti, hogy kisebb alapterületű, alacsonyabb komfortfokozatú, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű cserelakást kap és a bérbeadó a két lakás forgalmi értékkülönbségének 50%-át megtéríti.
- (2) Amennyiben a megtérítés a tartozás teljes összegét nem fedezi, abban az esetben a bérbeadó szervezet annak fennmaradó részére, legfeljebb 36 hónap időtartamra részletfizetési megállapodást köt.
- (3) Amennyiben a megtérítés meghaladja a jogcím nélküli lakáshasználó előző lakással kapcsolatos tartozásának összegét, a bérbeadó a tartozással csökkentett összegű térítési díjat a fizetendő lakbérbe beszámítja.
- (4) A cserelakás lakhatóvá tételéről megállapodásuk, valamint a rendelkezésre álló lakások szerint
- a) a bérbeadó gondoskodik, mely esetben a bérbeadó szervezet részére birtokba adott és a lakhatóvá tett cserelakás forgalmi értékkülönbségének 50%-át, vagy
 - b) beruházási megállapodással a bérlő gondoskodik, mely esetben bérbeadó a bérleti jogviszony megszűntetésével érintett lakás és a cserelakás birtokba adásának időpontja szerinti forgalmi értékkülönbségének 50%-át veszi figyelembe.
- (5) A bérlő az (1) bekezdés alkalmazása esetében a lakást 3 évig nem cserélheti el.

84/A. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakás önkényesnek nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználójának 500.000 forintot meghaladó, közmű szolgáltató felé fennálló tartozását a bérbeadó szervezet és a szociális szolgáltató közös javaslatára a bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet e §-ban foglaltak szerint átvállalhatja.

(2) A bérbeadó szervezet az (1) bekezdés szerinti jogcím nélküli lakáshasználóval a 78. és 79. § szerinti részletfizetési megállapodást köt, melyben további feltételként a jogcím nélküli lakáshasználó vállalja

- a) a szociális szolgáltató által nyújtott hátraleékezelési tanácsadáson való részvételt,
- b) a megállapodás aláírásával egyidejűleg az első havi részlet megfizetését,
- c) a havi lakásfenntartással kapcsolatos fizetési kötelezettségek teljesítését, és
- d) a gáz-, illetve áramszolgáltató felé fennálló tartozás átvállalása esetén kártyás mérőóra felszerelését és a felszerelés költségének viselését.

(3) A részletfizetési megállapodás megkötésével egyidőben a bérbeadó szervezet használati szerződést köt, a használati szerződésre a 80. és 81. §-t kell alkalmazni.

(4) Az (1) bekezdés szerinti tartozást a bérbeadó szervezet a megállapodás aláírását követő 15 napon belül a közmű szolgáltató felé egyösszegben rendezi.”

8. § (1) A lakásrendelet 96. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A pályázati kiírást az éves lakásgazdálkodási terv alapján kell előkészíteni. A pályázatot e rendelet, valamint az önkormányzat versenyeztetési szabályairól szóló rendelkezései szerint kell lebonyolítani.”

(2) A lakásrendelet 96. § (4) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell)

„e) a műszaki munkák becsült költségét, a kivitelezési határidőt és a költségek viselésének rendjét, ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállítása a bérlő kötelezettsége,”

(3) A lakásrendelet 96. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A pályázati eljárás lebonyolítóját a benyújtott pályázat tartalma tekintetében titoktartási kötelezettség terheli. A pályázati eljárás lebonyolítójának a benyújtott pályázatot formai és jogosultsági ellenőrzés érdekében meg kell vizsgálnia.”

(4) A lakásrendelet 96. § (9)-(11) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(9) Érvénytelen a formailag érvényes pályázat, amennyiben

- a) a pályázat a pályázóra vagy az együtt költöző személyre vonatkozó, az egyedi pályázati felhívásban meghatározott kizáró ok ellenére került benyújtásra,
- b) a pályázati adatlapon feltüntetett adatot és nyilatkozatot igazoló irat a pályázati kiírásban meghatározott jogvesztő határidőn belül nem kerül benyújtásra,
- c) a benyújtott irat a pályázati adatlapon szereplő adattal, nyilatkozattal ellentétes, továbbá a benyújtott irat eredetisége, tartalma valótlanak bizonyul, vagy
- d) a benyújtott iratanyag vagy a pályázó nyilatkozata a bérbeadó szervezet felelős őrzésében levő iratanyagban – különös tekintettel a vagyoni és jövedelmi viszonyokra vonatkozó – fellelhető nyilatkozat vagy igazolás tartalmával ellentétes.

(10) A (9) bekezdés c) és d) pontját jogtalan előnyszerzés céljából megvalósító pályázó a valótlan adatközlés megállapításától számított 1 éven belül az önkormányzat lakáspályázatán nem tehet érvényes ajánlatot.

(11) Az érvényes pályázatokot a pályázati felhívásban közzétett értékelési szempontok alapján pontszám szerint kell sorrendbe állítani.”

(5) A lakásrendelet 96. § (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(15) A bizottság döntését követő 10 munkanapon belül értesíteni kell a pályázókat a pályázat eredményéről. Az értesítésben 15 munkanapos határidő megjelölésével fel kell hívni a nyertest az óvadék megfizetésére, valamint fel kell kérni a bérleti vagy a használati szerződés megkötéséhez szükséges iratok, igazolások benyújtására.”

9. § A lakásrendelet 98. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(A lakáskiűrtést elrendelő jogerős döntést végrehajtani – amennyiben jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik – október 1. és április 30. napja között kizárólag abban az esetben lehet, ha)

„e) bizonyíthatóan egyetlen személy sem lakja életvitelszerűen a lakást.”

10. § (1) A lakásrendelet 99. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Bérbeadói hozzájárulással kapcsolatos elutasító döntés esetén, amennyiben a kérelmező a döntést sérelmezi, úgy felülvizsgálati kérelemmel a bizottsághoz fordulhat az (1) bekezdésben foglaltak szerint.”

(2) A lakásrendelet 99. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti kifogásnak a bérbeadó szervezet úgy ad helyt, hogy megállapítja, hogy a pályázó által megjelölt valamely lakásra tekintettel a pályázó érte el a legmagasabb pontszámot, a bérbeadó szervezet javaslatára a bizottság dönt arról, hogy az érintett pályázóval a bérbeadó szervezet bérleti jogviszonyt létesít az érintett lakással megegyező vagy ahhoz hasonló paraméterű másik lakásra.”

11. § A lakásrendelet

- a) 7. § (2) bekezdés a) pontjában a „lebonyolítja” szövegrész helyébe a „lebonyolíthatja” szöveg,
- b) 10. § (5) bekezdésében a „(7) bekezdésben” szövegrész helyébe a „(6) bekezdésében” szöveg,
- c) 24. § (1) bekezdés a) pontjában a „pályázati úton” szövegrész helyébe az „a minőségi csere pályázat nyertesének” szöveg,
- d) 49. § (2) bekezdés nyitó szövegrészeiben a „bérbeadó szervezethez” szövegrész helyébe a „Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatalhoz (a továbbiakban: polgármesteri hivatal)” szöveg,
- e) 49. § (3) bekezdésében és 51. §-ában a „bérbeadó szervezet” szövegrész helyébe a „polgármesteri hivatal” szöveg,
- f) 57. § (3) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „lakás” szövegrész helyébe a „(2) bekezdésben foglalt esetben a lakás” szöveg,
- g) 69. § (3) bekezdésében a „birtokvédelmi” szövegrész helyébe a „hatósági” szöveg,
- h) 76. § (4) bekezdésében a „Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal” szövegrész helyébe a „polgármesteri hivatal” szöveg,
- i) 77. § (1) bekezdés c) pontjában a „másik lakás” szövegrész helyébe a „a 84. § szerinti cserelakás” szöveg,
- j) 78. § (1) bekezdésében az „és hátralékkiegyenlítő” szövegrész helyébe a „támogatás” szöveg,
- k) 98. § (2) bekezdésében az „a)-c) pontja” szövegrész helyébe az „a)-c) és e) pontja” szöveg lép.

12. § Hatályát veszti a lakásrendelet

- a) 26. § (3) bekezdése,
- b) 28. § (2) bekezdésében az „azzal, hogy a megállapított pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait és a lakás felújításával, karbantartásával kapcsolatban a bérlőt terhelő – általa nem teljesített – kötelezettségek pótlásával felmerülő költségeket” szövegrész.

13. § (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdés kivételével – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 11. § d), e), h) és j) pontja 2023. november 15-én lép hatályba.

Budapest, 2023. október 19.



Indokolás

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) módosításáról szóló 37/2023. (X. 19.) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

A józsefvárosi pénzbeli ellátások átalakításának koncepciója miatt szükséges több önkormányzati rendelet módosítása.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) az alábbi pontokban módosul:

Az összes önkormányzati pénzbeli ellátás átalakításához kapcsolódóan a szociális lakbér- kérelmek elbírálását a jövőben a Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodája végezni.

Megkönnyítjük a meglévő bérlőink számára a kisebb lakásba költözést, annak érdekében, hogy akár ezen keresztül a fennálló hátralékaikat is csökkenthessék:

- ennek érdekében megteremtettük a szabályozási lehetőséget arra, hogy beköltözhető állapotú lakásokat is felajánlhasson az Önkormányzat ezekben az esetekben
- a felújítás alatt a jövőben a bérlőnek vagy lakáshasználónak csak az általa lakott lakás után kell bérleti vagy használati díjat fizetnie.

Hozzáigazítjuk a bérlővédelmi intézkedéseket, így a hátralékkezelésre és részletfizetésre vonatkozó szabályokat a koncepcióban javasolt, a szociális rendeletben tervezett módosításokhoz:

- a jövőben a részletfizetési megállapodás feltétele nem a hátralék 10%-ának összegű vagy részletekben történő megfizetése, hanem a megelőző havi lakásfenntartással kapcsolatos kiadások teljesítése,
- a részletfizetési megállapodást a jövőben 60 nap helyett 90 nap nemfizetés után kell felmondani.

A lakásrendelet egyéb módosításai pontosítások, melyekre a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Iroda munkatársainak a lakáspályázatok és a bérleti szerződésekkel kapcsolatos mindennapi ügyintézése során előforduló végrehajtási nehézségek megszüntetése érdekében kerül sor, többek között a panaszkezelés és a pályázatok értékelése során.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 79. § (1) bekezdése szerint az „önkormányzatnak [az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó] rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kifizetésével fel kell hívni az érdekképviseleteket véleményük közlésére.” A lakásrendelet-módosítás tervezett szövege e rendelkezésre tekintettel 2023. szeptember 13-28. között hirdetménnyel kifüggesztésre került, valamint közvetlenül is megküldtük szakmai, civil szervezeteknek. A tervezetthez nem érkezett módosító észrevétel.

Részletes indokolás

az 1. §-hoz

A minőségi csere jogcímen történő lakásszerzés eseteit pontosítja és egészíti ki annak feltételeit, hogy mi a teendő, amikor a bérbeadó vagy amikor a bérlő gondoskodik a cserelakás lakhatóvá tételéről.

a 2. §-hoz

A lakásrendelet 58. §-át érintő módosításokat tartalmazza, mely pontosítja, hogy nem kell lakbért fizetni a megnövekedett alapterületre tekintettel, valamint a használati díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatos (3) bekezdést pontosítja.

a 3. §-hoz

A lakásrendelet beruházási megállapodásra vonatkozó 61. §-ának kiegészítése azért szükséges, hogy valamennyi eset felsorolásra kerüljön.

a 4-6. §-hoz

A lakásrendelet 79. és 81. §-ának módosítása, valamint új 81/A. § megalkotása a jogcím rendezések megkönnyítése, valamint a hátralékkezelés szabályainak módosulása miatt szükséges.

a 7. §-hoz

A lakásrendelet 84. §-ának módosítása a kisebb lakás bérbeadásra vonatkozó szabályok könnyítése érdekében szükséges (egyezzen meg a minőségi csere szabályaival).

Az alcím új 84/A. §-a a nagy közműhátralékok kezelésére alkalmazandó új konstrukció.

a 8. §-hoz

A lakásrendelet 96. § - lakáspályázatok lebonyolítására vonatkozó eljárásrendjének - különböző technikai módosításával és a pályázatok értékelésével kapcsolatos módosításokat tartalmazza.

a 9. §-hoz

A lakásrendelet 98. § kiegészítése a kilakoltatási moratórium további enyhítése érdekében szükséges.

a 10. §-hoz

A pályázati jogorvoslati lehetőségek technikai jellegű módosítását tartalmazza, az eddigi lakáspályázatokkal kapcsolatban beérkezett panaszok tapasztalatai alapján.

a 11. §-hoz

Szövegcsérés, technikai jellegű pontosításokat tartalmaz.

a 12. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

a 13. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.