

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2023. november 23.

dr. Lehoczkó Balázs
jegyzői jogkörben eljáró
aljegyző



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
40/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete**

egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek 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 35. § (2) bekezdésében,

a 2. alcím tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (2) és (3) bekezdésében, a 3. alcím tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében és 62. § (3) bekezdésében és

a 4. alcím tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) és (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében

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 érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

1. A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV. 25.) önkormányzati rendelet módosítása

1. § A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV. 25.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

2. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosítása

2. § Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségelidegenítési rendelet) 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**3. §** E rendelet alkalmazásában:

1. bérbeadó: az Önkormányzat, valamint az Önkormányzat helyiségeinek kezelését, üzemeltetését, fenntartását végző megbízottja,
2. bérlő: a bérlő és a bérlőtárs,
3. helyiség közművesítése: a helyiségnek a közcélú villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhőellátási vezetékálózatba való bekötése, illetve azt pótló házi központi berendezés létesítése,
4. HVT terület: a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város-rehabilitációs terület,
5. üres helyiség: a kiürített helyiség, valamint az a helyiség, amelynek nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója, függetlenül attól, hogy a helyiség kiürített állapotban van-e.”

3. § A Helyiségelidegenítési rendelet 4. §-a a következő (1a) és (1b) bekezdéssel egészül ki:
„(1a) Ha a kijelölésről hozott döntés mást nem tartalmaz, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a benne lévő helyiségek is elidegenítésre kijelöltnek tekintendők.
(1b) Az épületben egyes helyiségek is kijelölhetők elidegenítésre.”

4. § (1) A Helyiségelidegenítési rendelet 6. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Harmadik személy hozzájárulásával (jóváhagyásával) idegeníthető el:

- a) a bérlőkijelölési joggal érintett helyiség,
- b) a műterem helyiség,
- c) a műemlék vagy a műemlék épületben található helyiség, ideértve az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 52. § (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlék épületet, építményt is, és
- d) az életvédelem céljait szolgáló helyiség.”

(2) A Helyiségelidegenítési rendelet 6. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az (1) és (2) bekezdés szerinti hozzájárulást (jóváhagyást) és nyilatkozatot írásban kell megtenni.”

5. § A Helyiségelidegenítési rendelet 7. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatot írásban kell megtenni.”

6. § A Helyiségelidegenítési rendelet 8. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket.”

7. § A Helyiségelidegenítési rendelet 9. §-a a következő (4)-(6) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A helyiség elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatot írásban kell megtenni.

(5) A szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidő a hiánypótlás teljesítésével nyílik meg.

(6) A kérelemről és jognyilatkozatról történő önkormányzati döntésről való válaszadási határidő a döntés meghozatalának napját követő munkanapon kezdődik és ilyen esetekben a napokban meghatározott határidő alatt munkanapokat kell érteni.”

8. § A Helyiségelidegenítési rendelet 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**19. §** (1) A vevő a helyiség vételárát

a) adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben,

b) részletekben vagy

c) cseréire felajánlott és elfogadott ingatlanok az önkormányzatra történő átruházása útján, az esetleges értékkülönböt egyidejűleg egy összegben történő kiegyenlítésével fizeti meg.

(2) Amennyiben a vevő a vételárát banki hitelből fizeti meg, az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kell megkötni. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a nettó vételár 10 %-át foglaló címén megfizeti az eladó részére.

(3) Amennyiben a vételár az (1) bekezdés a) pontja szerinti megfizetése esetén az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakokra, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel.

(4) Amennyiben a vevő a helyiség bérlője, a vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

(5) A vételár (2) bekezdése szerinti megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

(6) A vételár részletekben történő megfizetésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben:

a) a helyiség forgalmi értéke a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott forgalmi értéket eléri, vagy meghaladja, vagy

b) a vevő alapítvány, vagy közhasznú szervezet.

(7) A vételár részletekben történő megfizetése esetén

a) az (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben a vevő a vételár 50 %-át az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni, a fennmaradó 50 %-ot a vevő kérésének megfelelően, de legfeljebb 4 év alatt egyenlő havi részletekben köteles megfizetni;

b) az (6) bekezdés b) pontja szerinti esetben a Képviselő-testület a szervezet kérésére, különösen méltányolható körülmény esetében különösen ha a szervezet olyan tevékenységet végez, amely az önkormányzat által ellátandó közfeladat, a részletfizetés időtartamát az a) pontban foglaltaktól eltérően legfeljebb 30 évben határozhatja meg.

(8) A vételár részletekben történő megfizetése esetén a hátralék teljesítésére vonatkozóan a vevőnek közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie, amelynek költsége a vevőt terheli. A közjegyzői okirat adásvételi szerződés aláírásától számított 5 napon belül történő benyújtása az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele. Amennyiben a közjegyzői okirat nem kerül benyújtásra, az Önkormányzat az adásvételi szerződéstől eláll. Ha a helyiség bérlője a vevő, a felek egymással történő elszámolása mellett a vevő a helyiség bérlője marad.

(9) Üres helyiség, üres helyiség rész, valamint a térítés mellett önkormányzati tulajdonba került helyiség elidegenítése esetén a vételár részletekben történő megfizetése kizárt.”

9. § Hatályát veszti a Helyiségelidegenítési rendelet 17. § (7) bekezdése.

3. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet módosítása

10. § A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, és 62. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

11. § A Lakáselidegenítési rendelet a következő 18/B. alcímmel egészül ki:

„18/B. Az elidegenítésből származó bevétel felhasználása

23/B. § Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépület, illetve az ezen lakóépületben található lakás elidegenítéséből származó bevételt új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására, az önkormányzat tulajdonában álló lakóépület és lakás teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére, városrehabilitációra, EU-forrás felhasználásához szükséges önrész biztosítására, lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, továbbá közművesítésre kell felhasználni.”

12. § Hatályát veszti a Lakáselidegenítési rendelet 18. § (5) bekezdése és 18/A. §-a.

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

13. § Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásbérleti rendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) és (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében 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:”

14. § A Lakásbérleti rendelet 49. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„49. § (1) A szociális lakbér megállapítását bármikor lehet kérelmezni.

(2) A szociális lakbér iránti kérelmet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatalhoz (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) írásban kell benyújtani. A kérelmezőnek a háztartás jövedelmi helyzetének vizsgálatához a háztartáshoz tartozó valamennyi személyre vonatkozóan mellékelni kell a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti igazolást.”

15. § A Lakásbérleti rendelet 84/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**84/A. §** (1) Az önkormányzati tulajdonú lakás bérlőjének, illetve 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 személlyel a 78. és 79. § szerinti részletfizetési megállapodást köt, melyben további feltételként a bérlő, illetve a jogcím nélküli lakáshasználó vállalja

- a) a szociális szolgáltató által nyújtott hátralékkezelési 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 a jogcím nélküli lakáshasználóval 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.”

5. Záró rendelkezések

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

Budapest, 2023. november 23.

dr. Sajtó Csilla
dr. Sajtó Csilla
jegyző



Indokolás

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló 40/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

Budapest Főváros Kormányhivatala a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 7. § a) pontja alapján 2023. október 10-én

- a) a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Lakáselidegenítési rendelet**),
- b) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Lakásbérleti rendelet**),
- c) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Helyiségelidegenítési rendelet**),
- d) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Helyiségbérleti rendelet**),
- e) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz-és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Víz-és csatornahasználati rendelet**) szabályozásával kapcsolatos törvényességi felhívással élt.

Budapest Főváros Kormányhivatala felkérte Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületét, hogy a törvényességi felhívást annak kézbesítésétől számított 30 napon belül vizsgálja meg és a törvényességi felhívásban részletezett megállapításokra tekintettel a fennálló jogszabálysértő helyzetet szüntesse meg.

Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével készítettük el a rendeletek módosításáról szóló rendelettervezetet. A módosító rendelkezéseket a Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltaknak történő megfelelés indokolja.

Részletes indokolás

az 1. §-hoz

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV. 25.) önkormányzati rendelet bevezető részét módosító rendelkezés, Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével.

a 2-5. §-hoz

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet értelmező rendelkezéseit újraszabályozó rendelkezés. A módosítással az értelmező rendelkezések közül törlésre, továbbá a rendeleten belül rendelkező helyre kerülnek a releváns szakaszok.

a 6. §-hoz

Technikai jellegű pontosítást tartalmaz, mellyel az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendeletben eddig összegszerűen szereplő értékhatár helyett a módosítással csak a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott érték megjelölés kerül feltüntetésre.

a 7. §-hoz

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet értelmező rendelkezéseiben eddig tévesen szabályozott rendelkezés átkerül a rendelet megfelelő szakaszába.

a 8-9. §-hoz

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. §-ának újraszabályozása Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével történt meg, kikerültek a zálogjog alapításával kapcsolatos megállapítások.

a 10. §-hoz

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet bevezető részét módosító rendelkezés, Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével.

a 11. §-hoz

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet kiegészítésére Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével kerül sor annak érdekében, hogy a lakóépületek és a bennük található lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályai ebbe a rendeletbe bekerülnek.

a 12. §-hoz

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet hatályát veszítő rendelkezéseit tartalmazza.

a 13. §-hoz

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet bevezető részét módosító rendelkezés, Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével.

a 14. §-hoz

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet 49. §-ának módosítására és egyes bekezdéseinek hatályon kívül helyezésére a 2023. november 15-én hatályba lépett pénzügyi és szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelettel való összhang érdekében szükséges.

a 15. §-hoz

Technikai jellegű módosítás, melyben a 2023. októberben megalkotott szakaszban a jogosultak körének pontosítása történt meg.

a 16. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.