

A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2020. június 25.

**Czukkerné dr. Pintér Erzsébet**  
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**36/2020. (VI. 25.) 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 csereéről 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 cserehez 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.

**\*RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 16/2010.(III.08.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE.**

(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 csereére 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 kéri 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 ismételt 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:

1. jogutódlást,
2. bérlőtársi jogviszony létesítését,
3. kizárólagos bérleti jogviszony elismerését
4. 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 bérbeadási 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 – költségelví 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 költségelví 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 díjknál 2020. szeptember 1. napjától a díjak a 2020. augusztus 31. napján érvényes adóalap és áfa összegével azonos mértékűek:

| <b>Komfort fokozat:</b>                            | <b>Szociális lakbér:</b>  | <b>Költségelví lakbér:</b> | <b>Piaci alapú lakbér:</b>      |
|--|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:         | 368 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 493 Ft/m <sup>2</sup> /hó  | <b>2200 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b> |
| Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén: | 345 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 461 Ft/m <sup>2</sup> /hó  | <b>2200 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b> |
| Félkomfortos lakás esetén:                         | 225 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 300 Ft/m <sup>2</sup> /hó  | <b>1800 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b> |
| Komfortnélküli lakás esetén:                       | 173 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 232 Ft/m <sup>2</sup> /hó  | <b>1600 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b> |
| Szükséglakás esetén:                               | 138 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 185 Ft/m <sup>2</sup> /hó  | <b>1000 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b> |

(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 25.

**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 megfelelési 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 veszti és hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.