

A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2013. december 20.



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

**54/2013. (XII.20.) önkormányzati rendelete**

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladat körében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. § A Rendelet 10.§ (2) helyébe a következő rendelkezés lép:

*(2) Az (1) bekezdésen alapuló bérleti szerződés egy év lejártát követően kérelemre, a rendelet feltételei alapján legfeljebb 5 évre újból megkötendő.*

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

*(7) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönthet a foglalkoztatási jogviszony időtartamára bérbe adott lakás határozatlan időre szóló bérbeadásáról.*

3. § A Rendelet 16. § (1) bekezdése az alábbiakra módosul, illetve egészül ki, a (2) bekezdés számozása (4) bekezdésre, a (3) bekezdés számozása pedig (5) bekezdésre módosul:

*(1) Közérdekű célból történik a lakás bérbeadása, ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, vagy életveszélyessé nyilvánították, az életveszélyes állapot megszüntetésének idejére, valamint a balesetveszélyessé nyilvánított lakás esetében a balesetveszélyes állapot megszüntetésének idejére.*

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti lakás az önkormányzat tulajdona, akkor a lakás használójával, (ideértve a volt bérlőt vagy lakáshasználót) az önkormányzat ideiglenes vagy végleges elhelyezésére szóló bérleti szerződést köt. Amennyiben ideiglenesen történik az elhelyezés, úgy a bérleti szerződést határozott időre kell megkötöni. Végleges elhelyezésre kizárólag a bérlő jogosult, amelyre mind határozott, mind határozatlan idejű bérleti szerződés is köthető.

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

(4) Az ideiglenes elhelyezés céljából a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság által kijelölt lakások használhatók fel. Az ideiglenes elhelyezés időtartama volt bérlő esetén a végleges elhelyezésig, tulajdonos esetén az ideiglenes elhelyezést kiváltó ok megszűntetéséig, de legfeljebb három hónapig tart.

(5) Az ideiglenes elhelyezésről a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt. A bérbeadó szervezet az ideiglenes elhelyezésről tájékoztatja a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot.

4. § A Rendelet 22/C. § (1) (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján **legfeljebb** ötéves határozott időtartamra bérbe adható az általa lakott vagy más, a lakásigény mértékét **meg nem haladó szoba számú lakás is, ha a használó a használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti, és ellene sem magatartásbeli, sem egyéb, a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fenn, és a lakást már legalább 1 éve rendeltetésszerűen használja.**

**E rendelet alkalmazásában rendszeresnek minősül a díjfizetés, ha a használó – kérelem beadásának napját megelőző - legalább fél éve folyamatosan fizeti az esedékes díjakat, az esetleges tartozással, vagy tartozás részleteivel együtt.**

(2) Amennyiben a lakáshasználó által lakott lakás nem felel meg az 1. mellékletben foglalt lakásigény mértékének, részére a lakásigény jogosultságának megfelelő másik lakást **kell bérbe adni.**

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

(4) 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 köthető.**

6. § A Rendelet 58.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*(3) A bérlő, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozója – akit bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be - kérelmére a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet engedélyezheti, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakást a vállalkozás létesítéséhez szükséges székhelyként bejelentse. Abban az esetben, ha a bérlő kizárólag székhelyként használja a lakást, nem kell a (2) b) pontban meghatározott emelt bérleti díjat fizetni, feltéve, hogy a vállalkozás cégjegyzésre jogosult képviselője nyilatkozik arról, hogy a vállalkozás székhelye egyben nem a központi ügyintézés helye.*

7. § E rendelet 2013. december 26. napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is kell alkalmazni.

8. § E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2013. december 19.



# INDOKOLÁS

## Általános indokolás

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeiről szóló, módosított rendelet alapján a szabályozás pontosabbá tételével, a bérbeadói feladatokat a bérbeadó szervezet gyorsabban, gördülékenyebben láthatja el.

A rendelet módosítás indokai:

Egyrészt a döntési mechanizmus gyorsabbá tétele, oly módon, hogy a döntést nem a Képviselő-testület, ha nem a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozza meg. Ezen ügyek olyan tulajdonosi döntést igényelnek, melyhez nem kell mérlegelni, a tulajdonosi rendelkezési jog azon részéhez tartoznak melyek nem döntést, inkább hozzájárulást igényelnek.

Másrészt a rendelet egyes szakaszainak átláthatóbb, logikusabb átfogalmazása vált szükségessé.

## Részletes indokolás

### 1.§-hoz

A rendelet hatályos szövege nem ad egyértelmű utasítást arra nézve, hogy az egy éves bérleti jogviszony lejárta után a rendelet 27. § (2) bekezdése, vagy a 26. § (2) bekezdése alapján kell eljárni. E rendeleti pontatlanság annak gyakorlati alkalmazásában is problémát, bizonytalanságot okozott.

E bizonytalanság kiküszöbölése érdekében szükséges annak pontos szabályozása, hogy az egy éves bérleti jogviszony megszűnését követően új bérleti szerződést kell kötni, legfeljebb öt éves határozott időtartamra.

### 2. §-hoz

A 14. § (7) bekezdésben meghatározott foglalkoztatási jogviszony – nyugdíjazás miatti - megszűnését követő bérbeadásról szóló tulajdonosi döntés valójában jóváhagyás, tekintettel arra, hogy az esetek 98 %-ában a nyugdíjba vonuló közszolgálati alkalmazottaknak a tulajdonos a lakást –a munkájuk elismeréseként – bérbe adja. A rendelet módosítás ezen része a Képviselő-testület munka terhét csökkenti, egyben a döntési mechanizmus egyszerűsítésével az eljárás gyorsabb lesz.

### 3. §-hoz

A rendelet 16.§-a szabályozza a közérdekű célból történő lakás bérbeadást, azt az esetet, ha elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, vagy életveszélyessé nyilvánított lakás bérlőjét/használóját kell ideiglenesen krízislakásba elhelyezni. A gyakorlatban a fentiekén túlmenően olyan lakásból is szükségessé válhat a bérlő/használó ideiglenes kiköltöztetése, ahol balesetveszély elhárítása a bérlő/használó bentlakása mellett nem történhet meg. Ezért vált szükségessé a rendelet e szakaszának kiegészítése.

### 4. §-hoz

A 2013. július 22. napján hatályba lépett rendeletmódosítás új bérbeadási jogcímet vezetett be a 3. § (4) bekezdés q) pontjában: „*a jogcím nélküli lakáshasználók részére, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján*”, melynek részletes szabályait a 22/C. § tartalmazza.

A jelenleg hatályos szabályozás alapján a lakás ezen a jogcímen öt éves határozott időre adható bérbe. Ez nem egyezik a 26. § (2) bekezdésben írt szabályozással, mely alapján legfeljebb öt évre történhet a bérbeadás. Szükséges ezért ezen ellentmondás rendeleti feloldása.

A jelenleg hatályos jogszabályi szöveg általánosan fogalmaz: bérbe adható az általa lakott lakás is, ha a ... díjakat rendszeresen fizeti.

A lakásgazdálkodási iroda feladatai ellátása során, gyakran szembesül azzal a ténnyel, hogy ha a jogszabály – melyet a helyi lakosok is jól ismernek – nem fogalmaz pontosan, az minden fórumon problémát okozhat. Ezért a 22/C. §-ban foglaltakat - különös tekintettel arra, hogy az bérbeadási jogcímet határoz meg - pontosan, szabatosan kell megfogalmazni.

Szabályozandó, hogy ezen a jogcímen is csak a lakásigény mértékét meg nem haladó lakás adható bérbe, valamint, hogy ez lehet akár az a lakás is, amelyben lakik a használó, vagy akár más önkormányzati tulajdonú lakás is.

Az egységes jogalkalmazás érdekében a rendszeres fizetés szabályait is szükséges rögzíteni a rendeletben.

### 5. §-hoz

Hivatkozva a 2.§-hoz fűzött magyarázatra, a bizonytalanság kiküszöbölése érdekében szükséges annak pontos szabályozása, hogy az egy éves bérleti jogviszony megszűnését követően új bérleti szerződést kell kötni, legfeljebb öt éves határozott időtartamra.

## **6. §-hoz**

Az 58. § kiegészítése azért szükséges, mert a VIII. kerületi gyakorlat alapján, ha a bérlő – tulajdonosi hozzájárulás alapján – a vállalkozása székhelyének a bérleményt jelentette be, nem kell emelt bérleti díjat fizetni. A jogszabály ezen a ponton nem egyértelmű. Rögzíteni szükséges azonban azt, hogy csak abban az esetben nem kell emelt díjat fizetni, amennyiben nem minősül egyben a központi ügyintézés helyének.

7., 8. § hatályba léptető rendelkezések.