

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (.....)
önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (11.23.) önkormányzati rendeletének
módosításáról**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §(1) és (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. §(3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34.§ (1) és (3) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről- az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről szóló Fővárosi Önkormányzat 42/2016.(XII.29.) Főv. Kgy. rendeletének keretei között- a következőket rendeli el:

1.§

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §(1) és (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. §(3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34.§ (1) és (3) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről- az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről szóló Fővárosi Önkormányzat 42/2016.(XII.29.) Főv. Kgy. rendeletének keretei között- a következőket rendeli el:”

2.§

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet 1. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) E rendelet hatálya a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat, bérbeadó) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás), valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

1

(2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló azon lakásokra, illetve helyiségekre, amelyeket az Önkormányzat meghatározó befolyása alatt álló, közfeladatot ellátó gazdasági társaságok, az Önkormányzat fenntartásában lévő költségvetési intézmények, vagy más fenntartó által fenntartott költségvetési intézmények részére a feladataik ellátásához az Önkormányzat használatba adott. Ezen esetekben az Önkormányzat és a használók a lakás és helyiség bérbeadásának feltételeit önállóan határozzák meg, amelyhez szükséges az Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) jóváhagyása.”

3.§

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.§

E rendelet alkalmazása során:

- a) jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem és a rendszeres pénzellátás,
- b) rendszeres pénzellátás: az Szt. 4. § (1) bekezdés i) pontja szerinti rendszeres pénzellátás,
- c) háztartás tagjai: a bérlő, a bérlővel a lakásban együtt lakó házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, szülője, továbbá az 57. § (1) bekezdése szerinti befogadott személyek,
- d) egyedülélő: az a személy, aki egyszemélyes háztartásban lakik,
- e) egyedülálló: az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, elvált vagy házastársától külön él, kivéve, ha élettársa van,
- f) lakásfenntartási költség: közös költség, gázdíj, áramdíj, víz- és csatornahasználati díj, szemétszállítási díj, fűtési díj, lakásbérleti díj, külön szolgáltatási díj,
- g) díjhátralék: a bérlőnek, vagy a használónak az Önkormányzattal szemben fennálló bérleti-, vagy használati díj tartozása, külön szolgáltatás díj tartozása.”

4.§

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha e rendelet a lakások és a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlójaként nem az Önkormányzat Képviselő-testületét vagy a polgármestert jelöli, akkor a tulajdonosi, bérbeadó jogok és kötelezettségek a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságot illetik, illetve terhelik.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek

bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A polgármester a rendeletben szabályozott hatásköri rendtől és bérbeadási feltételektől váratlan és rendkívüli élethelyzetből eredő, azonnali lakhatási probléma kezelése érdekében - ideiglenes intézkedés meghozatalával - eltérhet A polgármester az ideiglenes intézkedésről a soron következő rendes képviselő-testületi ülésen beszámol. Az ideiglenes intézkedés szükségességét az arra okot adó rendkívüli élethelyzet megszűnését követően felül kell vizsgálni.”

5.§

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a bérleti szerződés lejártát legfeljebb három hónappal megelőzően kérelmet nyújthat be a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt. A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérlőnek a lakásbérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelemben, a (3) bekezdés figyelembevételével meg kell jelölnie, hogy milyen időtartamra kívánja a bérleti szerződést megkötni.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet 34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Önkormányzat a lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérlő (1) bekezdés szerinti kérelme alapján a bérleti jogviszonyt

- a) három év esetén díjemelés nélkül,
- b) öt év esetén a bérleti díj 10%-os emelésével.
- c) hét év esetén a bérleti díj 15%-os emelésével,
- d) tíz év esetén a bérleti díj 20%-os emelésével hosszabbíthatja meg.”

6.§

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet 45. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A (2), (3) és (4) bekezdésben meghatározott lakbér mértékét növelő és csökkentő tényezőket a lakbér kiszámításánál együttesen kell figyelembe venni, azzal, hogy a lakbért növelő és csökkentő tényezők együttesen is a lakbért legfeljebb 50%-kal növelhetik, illetve csökkenthetik.”

7. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet 59. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A polgármester a bérlő kérelmére hozzájárulhat az önkormányzati tulajdonú bérlakás, gazdasági tevékenység székhelyeként történő bejelentéséhez, kizárólag abban az esetben,

ha azt a tevékenységet a lakásban a bérlő, vagy a bérlő által jogszerűen befogadott személy végzi vagy gyakorolja.”

8. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet 24. alcíme a következő 60/A. §-sal egészül ki:

„60/A. §

Lakás bérleti joga a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásával kizárólag másik lakás bérleti jogára, illetőleg tulajdonjogára cserélhető. Feltétel bekövetkeztéig szóló, illetőleg határozott időtartamú szerződés esetén a lakás nem cserélhető el”

9. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet 63. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Helyiséget bérbe adni a Képviselő-testület vonatkozó határozataiban foglaltakra figyelemmel lehet.”

10. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet 66. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„66. §

(1) A helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés:

- a) aki a bérleti jogot versenyeztetés során nyerte el;
- b) aki a helyiségre előbérleti joggal rendelkezik és a bérleti jogviszony ideje alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette,
- c) aki határozott idejű bérleti szerződés alapján a helyiség bérlője, amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette, bérleti - és külön szolgáltatási díj, valamint közüzemi tartozása nincs,
- d) akit a bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv meghatározott
- e) aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg vagy cserehelyiségre jogosult;
- f) aki a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján versenyeztetés nélkül bérleti jogot kapott,
- g) aki a helyiséget jogcím nélkül használja, ha a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság a jogviszony rendezéséhez hozzájárul.

(2) A polgármester dönt a nem lakás céljára szolgáló helyiség kulturális tevékenység, közösségi programok, rendezvények, előadások céljára történő, rövid távú, legfeljebb 48 óra időtartamra szóló bérbeadásáról.

(3) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak, akinek:

- a) az Önkormányzattal szemben a szerződéskötés időpontjában lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy bérleti-, használati-, illetve külön szolgáltatási díj

tartozása, vagy önkormányzati lakásra, illetve helyiségre közüzemi díj tartozása van, kivéve, ha a tartozás rendezésére megállapodást kötött és e megállapodás alapján a fizetési kötelezettségének eleget tesz,
b) aki helyiséget önkényesen foglalt el.”

11. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (11.23.) önkormányzati rendelet 69. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázatfelhívásnak tartalmaznia kell:)

„b) a kiíró, a bonyolító megnevezését, címét, telefonszámát”

12.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023.

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Általános indokolás

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (11.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításával, bérbeadásával, valamint a tulajdonosi, bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos szabályokat.

A Budapest Főváros Kormányhivatala által az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatos, BP/2800/00456-1/2023 iktatószámú szakmai segítségnyújtás (a továbbiakban: szakmai segítségnyújtás) keretében tett észrevételekre tekintettel szükségessé vált a Lakásrendelet módosítása.

A javasolt szabályozás európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A bevezető részben feltüntetésre kerül az Önkormányzat által kötelezően ellátandó, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában rögzített saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

A 2. §-hoz

Az egyértelmű szabályozási tartalom érdekében az Önkormányzat, mint bérbeadó személyét, valamint a rendelet hatályát pontosítja.

A 3. §-hoz

Az értelmező rendelkezéseket tartalmazza.

A 4. §-hoz

A 2. § szerinti módosítással összefüggésben az Önkormányzat, mint bérbeadó személyét választja el a bérbeadói jogkör gyakorlójától. A bérbeadói jogkör gyakorlója a rendeletben foglaltak szerint a Képviselő-testület, a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság, valamint a polgármester.

Az 5. §-hoz

A szakmai segítségnyújtásban foglalt jelzés alapján pontosítja a lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérleti jogviszony meghosszabbításával kapcsolatos szabályokat megerősítve azt, hogy kizárólag a piaci alapon bérelt önkormányzati lakások esetében függ a lakbér mértéke a bérleti jogviszony időtartamától.

A 6. §-hoz

A lakbér megállapítása során a lakbért növelő és csökkentő tényezők együttes figyelembevételével kapcsolatos rendelkezést pontosítja.

A 7. §-hoz

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelettel összhangban rögzíti a polgármester átruházott hatáskörét egyéni vállalkozás székhelyének önkormányzati lakásba történő bejelentéshez szükséges tulajdonosi hozzájárulás tekintetében.

A 8. §-hoz

A módosítás az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez szükséges tulajdonosi hozzájárulással kapcsolatos hatásköri szabályt a megfelelő alcímhez rendeli.

A 9. §-hoz

Pontosító rendelkezést tartalmaz tekintettel arra, hogy az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére nem terjed ki.

A 10. §-hoz

A módosítás célja a 66. § (1a) bekezdése számozásának módosítása 66. § (2) bekezdésre. A helyi rendeletalkotási keretrendszer (ún. LocLex szakrendszer) sajátosságai folytán a számozás helyesbítése kizárólag a teljes paragrafus módosításával valósítható meg, a rendelkezés tartalmi módosítására nem kerül sor.

A 11. §-hoz

Önkormányzati helyiség bérbevételére kiírt pályázat esetében a pályázati felhívás tartalmát pontosítja.

A 12. §

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

Hatásvizsgálat

A rendelet társadalmi hatása: A rendelet társadalmi hatása csekély, a pontosító rendelkezések az önkormányzati rendelet szabályait egyértelműsítik.

A rendelet gazdasági, költségvetési hatása: A rendeletnek gazdasági, költségvetési hatása nincs, annak megalkotása forrás igényel nem jár.

A rendelet környezeti és egészségi következményei: A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: Pontatlan rendelkezések módosítása, valamint Budapest Főváros Kormányhivatala által az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatos szakmai segítségnyújtás keretében tett észrevételek teszik szükségessé a rendelet megalkotását.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.