

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere**

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) tartalmazza – egyebek mellett – az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadására vonatkozó rendelkezéseket.

A Rendelet 8. § (3) bekezdés b) pontja szerint lakásbérleti jogviszony tíz éven belül nem létesíthető azzal a személlyel, akinek a lakásbérleti jogviszonya nem neki felróható okból közölt felmondással szűnt meg, és a lakás birtokba adására vonatkozó kötelezettségét nem teljesítette. Ez a rendelkezés irányadó arra az esetre is, ha a határozott idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő ismételt bérbeadási kérelmet nyújt be. A határozott idő lejártával a bérlő köteles a lakást az Önkormányzat birtokába adni, aki ezt elmulasztja, arra a fenti kizáró ok vonatkozik.

Javasolom, hogy a fenti rendelkezésbe a birtokbaadás kapcsán kerüljön beépítésre egy 60 napos haladék a tilalom érvényesítése tekintetében. Ennyi idő alatt akkor is elbírálásra kerülhet a kérelem, illetve a szerződéskötésre is sor kerülhet, ha a bérlő a kérelem benyújtására a Rendelet 19. § (1) bekezdésében meghatározott, a határozott idő lejárta előtt legalább 30 napos határidőt elmulasztotta. Ezáltal csökkenthető a kérelem késedelmes benyújtása miatt a lakás ismételt bérbeadásából kizártak köre, és biztosítható az egyébként együttműködő, rászoruló volt bérlő kérelmezők további lakhatása.

Javasolom továbbá, hogy az Önkormányzat szűk körben, meghatározott feltételek fennállása esetén tegye lehetővé lakásbérleti jogviszony határozatlan időre történő létesítését. Erre akkor kerülhetne sor, ha a bérlő ingatlan tulajdonjogát ruházza át az Önkormányzatra, vagy határozatlan idejű másik lakásbérleti jogviszonnyal rendelkezik, amely megszüntetésre kerül. A határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony létesítésére vonatkozó hatáskört a Képviselő-testületre javasolom telepíteni. Ezen rendelkezés kiemelt célja a Budapest X., Hős utca 15/A-B szám alatti társasház lakói elhelyezésének elősegítése. Az Önkormányzat vezetése részéről megfogalmazódott ezen szándékot megerősítette a Hős utca 15/A-B társasházat érintő ügyekkel foglalkozó albizottság is a 2019. december 6-ai ülésén.

**II. Hatásvizsgálat**

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. munkatársai a lakásbérleti szerződések megszűnése előtt bérleményellenőrzést folytatnak le, mely során igazoltan tájékoztatják a bérlőket arról, hogy a lakás újbóli bérbevétele érdekében milyen határidővel, milyen teendőik vannak, továbbá felhívják a figyelmet a mulasztás következményeire. A lakásigényléshez szükséges nyomtatványt a bérlő rendelkezésére bocsájtják. A hosszabb határidő biztosítása lehetőséget ad a bérleti jogviszony rendezésére, a jogcím nélküli lakáshasználó kötelezettségei teljesítésére történő ismételt felhívásra, továbbá csökkenthető a 10 évre vonatkozó bérbeadási tilalom alá esők száma.

A Hős utca 15/A-B alatti épület kiürítése felgyorsítható, a tárgyalások eredményessége javítható a határozatlan idejű jogviszony biztosításával. Ezáltal megteremtjük a lehetőséget annak, hogy az Önkormányzat a jövőben – gazdasági vagy közérdekből – határozatlan idejű bérleti jogviszonyt létesítsen. A szűk körben biztosított lehetőség a fizetési hajlandóság csökkenését, a bérleti díjból és a közüzemi tartozásból származó önkormányzati kintlévőségek növekedését nem eredményezheti.

### III. A végrehajtás feltételei

A rendelet módosításának közvetlen költségvetési vonzata nincs. Ki kell dolgozni az eljárási rendet arra vonatkozóan, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után a lakáshasználó figyelmét milyen módon hívja fel az Önkormányzat a lakhatása további biztosításához szükséges intézkedések megtételére, továbbá szükséges a bérlő szociális utánpótlása.

### IV. Döntési javaslat

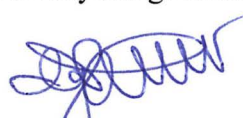
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. mellékletében foglaltak szerint megalkotja a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2019. december 13.



Mustó Géza Zoltán

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2019. (... ..) önkormányzati rendelete**  
**a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.)**  
**önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai 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 következőket rendeli el:

**1. §**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 3. §-a a következő (2b) bekezdéssel egészül ki:

„(2b) A határozatlan időre szóló bérbeadással kapcsolatos döntést az Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) hozza meg.”.

**2. §**

Az R. 8. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Lakásbérleti jogviszony tíz éven belül nem létesíthető azzal a személlyel,)*

„b) akinek a lakásbérleti jogviszonya nem neki felróható okból közölt felmondással szűnt meg, és a lakás birtokba adására vonatkozó kötelezettségét a bérleti jogviszony megszűnését követő 60 napon belül nem teljesítette,”.

**3. §**

Az R. 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti jogviszony – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – határozatlan időre, határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövekezéséig létesíthető.”.

**4. §**

Az R. 18. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Határozatlan időre szóló bérleti jogviszony abban az esetben létesíthető, ha az Önkormányzat gazdasági érdeke alapján vagy közérdekből

a) határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel kerül megszüntetésre, vagy  
b) ingatlan tulajdonjogának az Önkormányzat részére történő átruházása ellenében kerül sor a bérleti jogviszony létesítésére.”.



## 5. §

Az R. 16. § (2) bekezdésében az „az Önkormányzat Képviselő-testületét (a továbbiakban: Képviselő-testület)” szövegrész helyébe az „a Képviselő-testületet” szöveg lép.

## 6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

D. Kovács Róbert Antal  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

## **Általános indokolás**

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) módosításának elsődleges célja a lakhatás minél szélesebb körű biztosítása, a hajléktalanná válás megelőzése.

## **Részletes indokolás**

- 1. §** A tervezet bevezeti a bérleti jogviszony határozatlan időre szóló létesítését, amelyet indokolt a Képviselő-testület hatáskörében tartani figyelemmel arra, hogy erre csak szűk körben, mérlegelési jogkörben kerülhet sor.
- 2. §** A bérleti jogviszony megszűnése esetén indokolt több időt biztosítani a bérlő újabb bérbeadásra vonatkozó kérelmének a benyújtására, az elbírálására, illetve bérbeadás esetén a szerződéskötésre. 60 nap alatt akkor is elbírálásra kerülhet a kérelem, illetve a szerződéskötésre is sor kerülhet, ha a bérlő a kérelem benyújtására az R. 19. § (1) bekezdésében meghatározott, a határozott idő lejártá előtt legalább 30 napos határidőt elmulasztotta. Ilyen esetben nem indokolt, hogy a volt bérlő a határozatlan idő lejártakor a birtokba adási kötelezettségét teljesítse, illetve ennek elmulasztása nem eredményezheti azt, hogy önkormányzati lakás bérbeadásából kizárásra kerüljön.
- 3. §** A tervezet szűk körben, meghatározott célból lehetővé teszi a bérleti jogviszony határozatlan időre szóló létesítését.
- 4. §** A határozatlan idejű bérleti jogviszony létesítésének feltételei elsősorban a lakóépület kiürítésének elősegítését célozzák. Ilyen esetben indokolt, hogy a lakás tulajdonjogának átadása esetén, illetve a korábbi határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony helyett a bérlő határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonnal rendelkezzen.
- 5. §** A Képviselő-testületre vonatkozó rövidítés az R. 3. §-ába került, így az R. 16. § (2) bekezdésében mellőzendő.
- 6. §** A tervezet végrehajtása nem igényel hosszabb felkészülési időt, a jogszabály a kihirdetését követő napon hatályba léphet.