

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

**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 rendeletének (a továbbiakban: R.) hatályba lépése óta eltelt idő jogalkalmazási tapasztalatai alapján időszerűvé vált az R. felülvizsgálata.

A Képviselő-testület februári ülésen az R. kisebb módosítására került sor, jelenleg pedig az átfogó módosításra teszek javaslatot.

A tervezet jelentősebb új jogintézményei és a fontosabb változások összefoglalva a következők:

1. A lakás **piaci alapon történő bérbeadása** pályázat útján történik, aminek az elsődleges célja, hogy a piaci lakbér a pályázók licitálása alapján kerüljön megállapításra. A piaci alapú lakbér minimális mértéke (amiről a licitálás indul) 1000 Ft/m².
2. Pontosításra és kiegészítésre kerültek a **szolgálati jelleggel történő bérbeadás** szabályai.
3. Pontosításra kerültek az ún. **ismételt bérbeadás** szabályai, amikor a határozott időre szóló bérleti jogviszony lejártát követően a lakásban lakó korábbi bérlő számára történik a bérbeadás.
4. Új jogintézmény a **helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadás**. Ilyen esetben a bérlővel előbb a helyreállítási munkálatok időtartamára, majd ha a bérlő ennek a lakáskezelő által igazolt módon eleget tett, a lakhatás biztosítására szóló lakásbérleti szerződés kerül megkötésre.
5. Pontosításra és kiegészítésre kerültek a **szociális lakbér és a lakbér-felülvizsgálat** szabályai.
6. A lakás **albérletbe adása és más célú használata** esetén 50%-kal magasabb lakbért kell fizetni.
7. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) alapján szabályozni kell a lakásbérleti jogviszony cserelakás biztosításával történő felmondása, illetve közös megszüntetése esetén a **pénzbeli térítés mértékét** és fizetésének feltételeit. A szabályozás kiegészítése nem eredményezi azt, hogy a bérlőnek a lakásbérleti jogról történő lemondás esetén alanyi joga lenne a pénzbeli térítésre, arra kizárólag közös megegyezés esetén kerülhet sor, amit az Önkormányzat vagyongazdálkodási céljainak megfelelően kell elbírálni.
8. Pontosításra kerültek az **adatkezelési rendelkezések**.

A rendelettervezet motívumainak részletes ismertetését a tervezet indokolása tartalmazza.

A tervezet egyeztetése megkezdődött Budapest Főváros Kormányhivatalával, valamint adatkezelési szempontból a Nemzeti Adtvédelmi és Információszabadság Hatósággal. A tervezet társadalmi egyeztetése az Önkormányzat honlapján történik.

II. Hatásvizsgálat

A tervezet elsősorban a jogalkalmazás számára szükséges pontosításokat tartalmaz.

Az új jogintézmények alapján hatékonyabban folytatódhat a piaci alapon történő bérbeadás, ami nagyobb lakbérbevételeket eredményezhet.

A helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadás szabályozása következtében rövid időn belül jelentősen javulhat az önkormányzati lakásállomány műszaki állapota, és az üres lakások is bérbeadásra kerülhetnek.

A szociális lakbér és a lakbér-felülvizsgálat szabályozásának kiegészítésével, valamint az adatkezelési rendelkezések pontosításával megkezdődhet a lakbér-felülvizsgálat a meglévő jogviszonyokban, aminek eredményeként széles körben megvalósul a jövedelemarányos lakbérfizetési kötelezettség. Ez igazságosabb a jelenlegi rendszernél, ugyanakkor a lakbérbevételek emelkedését is eredményezheti.

III. A végrehajtás feltételei

A tervezetnek közvetlen költségvonzata nincs.

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, 2014. március 7.



Dr. Szabó Krisztián

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2014. (... ..) 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 az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint 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 nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 2. §-a a következő 2a. ponttal egészül ki:

„2a. *jövedelem*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti jövedelem, továbbá a fogyatékosági támogatás és a vakok személyi járadéka;”.

2. §

Az R. 3. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A piaci alapon bérbe adható lakás bérbeadásával kapcsolatos döntést a polgármester hozza meg.”.

3. §

Az R. 3. alcíme a következő 4/A. §-sal egészül ki:

„4/A. § (1) Az Önkormányzat lakást szociális és piaci alapon ad bérbe.
(2) A piaci alapon bérbe adható lakásokat a Képviselő-testület normatív határozatban állapítja meg.”.

4. §

Az R. 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. § (1) A lakás piaci alapú bérbeadása pályázat útján történik. A pályázati eljárást a Polgármesteri Hivatal folytatja le. A pályáztatás a lakás bérleti díjára vonatkozó licitálással történik.

(2) A lakásra nem kell pályázatot hirdetni, ha a bérbevételére cserelakás biztosítása érdekében kerül sor.”.

5. §

Az R. a következő 7/A-7/D. §-okkal egészül ki:

„7/A. § (1) A pályázati felhívást az Önkormányzat honlapján, valamint legalább egy helyi lapban a pályázat benyújtására megállapított határidő lejártát megelőzően legalább tizenöt nappal közzé kell tenni.

(2) A pályázatot a pályázó részére rendelkezésre bocsátott formanyomtatványon kell benyújtani. Érvénytelen az a pályázat, amelyet nem a formanyomtatványon nyújtottak be.

(3) A (2) bekezdés szerinti formanyomtatvány az Önkormányzat honlapjáról letölthető, vagy költségtérítés ellenében beszerezhető a Polgármesteri Hivatalban.

7/B. § (1) A pályázati felhívás tartalmazza

a) a lakás címét, alapterületét, műszaki jellemzőit,

b) a bérlet időtartamát,

c) a lakás havi bérleti díjának legkisebb összegét, valamint az óvadékot,

d) a Polgármesteri Hivatal pénztárában letétbe helyezendő, illetve átutalandó pályázati biztosíték összegét,

e) a pályázati feltételeket,

f) a lakás megtekintésének időpontját,

g) a pályázati tárgyalás helyét, időpontját és szabályait,

h) a tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot a licitálás során, valamint

i) az ügyintéző elérhetőségét.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell

a) a pályázó nevét,

b) lakcímét,

c) elérhetőségét, valamint

d) a pályázni kívánt lakás címét.

7/C. § (1) A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki a pályázatot az előirt tartalommal és határidőben benyújtotta, és igazolja, hogy a pályázati biztosíték összegét a tárgyalást megelőzően megfizette.

(2) A pályázati biztosíték a pályázati felhívásban meghatározott legkisebb bérleti díj két hónapra számított összege.

(3) A pályázati biztosítékot

a) a nem nyertes pályázónak a pályázat eredményének megállapítását követő három munkanapon belül kamat nélkül vissza kell fizetni,

b) a nyertes pályázó esetében az általa fizetendő óvadékba be kell számítani.

(4) Ha a nyertes pályázó neki felróható okból eláll a bérleti szerződés megkötésétől, a pályázati biztosíték nem jár vissza.

7/D. § (1) A pályázatot az az érvényesen pályázó nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére vállal kötelezettséget. A pályázat eredményét a Polgármesteri Hivatal licitálást vezető meghatalmazott köztisztviselője állapítja meg. Az ajánlati kötöttség időtartama hatvan nap.

(2) A pályázat eredményéről a Polgármesteri Hivatal a tárgyalást követő három munkanapon belül értesíti a nyertes pályázót és a lakáskezelőt.

(3) A lakáskezelő a bérleti szerződést a (2) bekezdés szerinti értesítés közlésétől számított harminc napon belül köti meg a pályázat nyertesével az általa a pályázatban vagy a licitálás során vállalt összegű bérleti díjjal.

(4) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a lakást nem kívánja bérbe venni, illetve ha a (3) bekezdésben meghatározott határidőn belül a szerződést nem köti meg, a lakáskezelő a bérleti szerződést a pályázaton részt vett, következő legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére ajánlatot tevő pályázóval köti meg.”

6. §

Az R. 8. § (3) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) aki a 20/A. § (1) bekezdése szerinti helyreállítás időtartamára szóló lakásbérleti szerződés alapján a lakás helyreállítására vonatkozó kötelezettségét neki felróható okból nem, vagy nem megfelelően teljesítette.”.

7. §

Az R. 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Önkormányzat költségvetési szerve, valamint az Önkormányzat által működtetett köznevelési intézmény használatában álló épületben lévő, az Önkormányzat rendelkezése alatt álló lakás szolgálati lakásnak minősül. E lakás tekintetében a költségvetési szervvel vagy a Polgármesteri Hivatallal munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló természetes személlyel kérelmére, a munkáltató ajánlásával – szolgálati jelleggel – lakásbérleti jogviszony létesíthető.”.

8. §

Az R. 16. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A szolgálati jellegű lakás lakbérére a szociális lakbérre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.”.

9. §

Az R. 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a határozott idő lejártakor felmondási ok a bérlővel szemben nem áll fenn, a bérlő kérelmére a polgármester új lakásbérleti jogviszony létesítéséről dönthet. Ebben az esetben az 5. § (2) és (3) bekezdése, valamint a 20. § (2) bekezdése nem alkalmazható.”.

10. §

Az R. 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. § (1) A bérlőnek az új lakásbérleti jogviszony létesítését a határozott idő lejártá előtt legalább harminc nappal írásban kell kérelmeznie.

(2) Ha a bérlő az új lakásbérleti jogviszony létesítését az előírt módon és határidőben nem kezdeményezi, a megszűnt bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.”.

11. §

Az R. a következő 20/A. és 20/B. §-sal egészül ki:

„20/A. § (1) Ha a bérlő a 20. § (1) bekezdése szerint a saját költségén teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást, a helyreállítás időtartama legfeljebb hat hónap, amelyet a polgármester indokolt esetben egy alkalommal legfeljebb három hónappal meghosszabbíthat. A helyreállítás időtartamára a felek lakásbérleti szerződést kötnek.

(2) A helyreállítás időtartamára kötött lakásbérleti szerződés alapján a bérlő és a vele együtt költöző személyek a lakásba nem költözhetnek be, és ott életvitelszerűen nem

tartózkodhatnak.

(3) A helyreállítás időtartama alatt a bérlő mentesül a helyreállítandó lakás vonatkozásában a lakbérfizetési kötelezettség alól. A (6) és (7) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő köteles a helyreállítás időtartamára kötött lakásbérleti szerződés időtartamára a lakbért utólag megfizetni.

(4) A helyreállítás elvégzését a lakáskezelő előzetes értesítés nélkül, bármikor ellenőrizheti, a bérlő köteles az ellenőrzést tűrni. Az ellenőrzésről a lakáskezelő jegyzőkönyvet készít.

(5) A helyreállítás szakszerű megvalósítását a lakáskezelő igazolja.

(6) Ha a bérlő a helyreállítást csak részben, illetve szakszerűtlenül valósítja meg, a lakáskezelő műszaki véleménye alapján jogosult az általa felszerelt berendezések állagsérelem nélküli leszerelésére és elvitelére, a helyreállítás költségének a megtérítésére azonban nem jogosult.

(7) A helyreállítás részleges megvalósítása esetén, ha a lakhatási célú lakásbérleti szerződés nem kerül megkötésre, az elvégzett munkák szakszerűségét és költségét a lakáskezelő igazolja. A lakáskezelő igazolása alapján a bérlő a helyreállítás lakáskezelő által megállapított tervezett költsége alapján jogosult az általa elvégzett munkálatok költségének a megtérítésére. Nem lehet megtéríteni a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét meghaladó mértékű vagy jellegű ráfordítást. A megtérítési összegből le kell vonni a bérlőnek a lakásbérleti jogviszonnyal összefüggésben fennálló tartozását, ide értve a helyreállítás időtartamára eső lakbér összegét, az esetleges közüzemidíj-tartozást, valamint az általa okozott kár megtérítésére szolgáló összeget.

(8) Ha a bérlő a helyreállítás határidejét önhibáján kívül mulasztja el, a polgármester új helyreállítás időtartamára szóló bérleti szerződés megkötéséről dönthet.

20/B. § (1) A bérlővel a helyreállítás megvalósítása és ennek a lakáskezelő általi igazolása esetén köthető meg a lakhatási célú lakásbérleti szerződés.

(2) A szerződés a 9. §-ban foglaltak mellett tartalmazza azt, hogy a lakás bérbeadására arra tekintettel került sor, hogy a bérlő a lakás helyreállítását a saját költségén végezte el, ezért a helyreállítás költségének megtérítésére – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – nem jogosult.

(3) A bérlő a lakhatási célú lakásbérleti jogviszony öt éven belüli megszűnése esetén jogosult a helyreállítás lakáskezelő által megállapított tervezett költségének a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges körben történő részbeni megtérítésére. A megtérítés mértékét a 3. melléklet határozza meg.

(4) A megtérítés összegéből le kell vonni a bérlőnek a lakásbérleti jogviszonnyal összefüggésben fennálló lakbér-, illetve közüzemidíj-tartozását, az általa esetlegesen okozott kár megtérítésére szolgáló összeget, valamint – a lakás bérlő részére történő elidegenítése kivételével – a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges munkálatok költségét.”.

12. §

Az R. 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. § (1) A bérlő és a vele együtt költöző, valamint a bérbeadó hozzájárulásával befogadott személy – a gyámság alatt álló kiskorú kivételével – köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, továbbá a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a lakáskezelő részére bejelenteni.

(2) Az (1) bekezdést nem kell alkalmazni a helyreállítás időtartamára kötött lakásbérleti szerződésre.”.

13. §

Az R. 23. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„23. § A piaci alapon bérbe adható lakás lakbérére a nyertes pályázó által vállalt bérleti díj. A piaci alapon bérbe adott lakások lakbérére a Képviselő-testület évente az éves infláció mértékével emelheti. A havi bérleti díj legkisebb összegét, illetve a cserelakás bérleti díját az 1. melléklet határozza meg.”.

14. §

Az R. a következő 23/A. §-sal egészül ki:

„23/A. § (1) A szociális lakbért a kérelmező, a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek jövedelmi helyzete alapján kell megállapítani.

(2) A lakáskezelő a Lakástörvény 34. § (3) bekezdése alapján a szociális lakbér mértékét felülvizsgálja, és szükség esetén kezdeményezi a lakbér módosítását. A lakáskezelő a lakbér-felülvizsgálat érdekében bérleményellenőrzést tart.

(3) A lakbér-felülvizsgálatnak a bérlő vagy a vele együtt lakó személynek felróható okból történő meghíúsulása esetén a bérlő a meghíúsulást követő hónap első napjától a legmagasabb összegű alapidj figyelembevételével kiszámított szociális lakbért köteles megfizetni.”.

15. §

Az R. 24. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A szociális lakbér legmagasabb összegű alapidja a szociális lakbér alapidjának a háromszorosa.”.

16. §

Az R. a következő 24/A. §-sal egészül ki:

„24/A. § A lakás 30. § szerinti albérletbe adása és a 31. § szerinti nem lakás célú használata esetén a bérlő az albérletbe adás, illetve az eltérő használat időtartamára – a 30. § (2) bekezdésében meghatározottak kivételével – a lakbérére 150%-ának megfelelő mértékű lakbért fizet.”.

17. §

Az R. 25. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„25. § (1) A lakbérhátralék megfizetésére a lakáskezelő legfeljebb tizenkét havi, a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel a lakásügyért felelős bizottság legfeljebb harminchat havi részletfizetést engedélyezhet.

(2) A szolgálati jelleggel bérbe adott lakás tekintetében a lakbérhátralék megfizetésére legfeljebb harminchat havi részletfizetést a polgármester engedélyezhet.”.

18. §

(1) Az R. 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzübeli térítésben kivételesen indokolt esetben akkor lehet megállapodni, ha az Önkormányzat

költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletben erre a feladatra a fedezet rendelkezésre áll. A pénzbeli térítést a lakás ingatlanforgalmi értékbecslő által hat hónapnál nem régebben megállapított forgalmi értékének a figyelembevételével kell megállapítani.”.

(2) Az R. 32. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A megtérítés összegéből le kell vonni a bérlőnek a lakásbérleti jogviszonnyal összefüggésben fennálló lakbér-, illetve közüzemidíj-tartozását, az általa esetlegesen okozott kár megtérítésére szolgáló összeget, valamint a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges munkálatok költségét.”.

19. §

Az R. II. Fejezete a következő 33/A. §-sal egészül ki:

„33/A. § A cserelakás biztosításával történő felmondás esetén a cserelakás helyett fizetendő pénzbeli térítés mértékére és fizetésének feltételeire a 32. és 33. §-t kell alkalmazni azzal, hogy a lakásbérleti szerződést a lakáskezelő mondja fel. A felmondás közzlése előtt a vagyongazdálkodásért felelős bizottság dönt a pénzbeli térítés mértékéről.”.

20. §

Az R. 34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A polgármester dönt a

- a) garázs és a tárolóhelyiség bérbeadásáról,
- b) a helyiség harminc napot meg nem haladó határozott időtartamú bérbeadásáról, valamint
- c) a bérbeadói hozzájárulásról.”.

21. §

Az R. 38. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A helyiségre nem kell pályázatot hirdetni, ha

- a) a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését megelőző hatvanadik napig a helyiségre bérbevételi ajánlatot nyújt be,
- b) a bérbevételi ajánlat harminc napot meg nem haladó határozott időtartamra szól,
- c) a bérbevételére cserehelyiség biztosítása érdekében kerül sor,
- d) arra a szomszédos helyiség indokolt bővítése céljából nyújtottak be bérbevételi ajánlatot,
- e) a helyiségre egy éven belül meghirdetett pályázat eredménytelen volt,
- f) a helyiségre megállapodás vagy jogszabály alapján bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog áll fenn, illetve
- g) azt a vagyongazdálkodásért felelős bizottság bérbevételi ajánlat alapján önkormányzati érdekből bérbe adja.”.

22. §

Az R. 52. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az ingyenes használatba adás közüzemidíj-fizetési kötelezettség nélkül vagy közüzemidíj-fizetési kötelezettség esetén óvadék kikötésével történhet. Az óvadék mértékét a helyiség piaci bérleti díja alapulvételével kell megállapítani. Nem kell óvadékot fizetnie az

Önkormányzat fenntartásában lévő költségvetési szervnek, valamint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságnak.”.

23. §

Az R. 63. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdés szerint egy összegben esedékessé vált tartozás megfizetésére indokolt esetben az ingatlankezelő legfeljebb harminchat hónap időtartamra részletfizetést engedélyezhet.”.

24. §

Az R. 64. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) tekintetében a bérlő a vételi szándékát nem jelezte, vagy attól elállt, vagy”.

25. §

Az R. 68. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„68. § (1) Az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és az ingatlankezelő a bérleti jogviszony létesítése, továbbá a bérleti jogviszonyból, valamint az ingatlan elidegenítéséből eredő jogok és kötelezettségek érvényesítése céljából jogosult kezelni a kérelmező, a bérlő (társbérlő, bérlőtárs), valamint a vele együtt lakó vagy költöző személy, az albérlő, a pályázó, továbbá a vevő, illetve annak jogutódja természetes személyazonosító adatait és lakcímét. Ezen adatokat – a (2) bekezdés szerinti kivétellel – az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és az ingatlankezelő a bérleti jogviszony, illetve a bérleti jogviszonyból vagy az ingatlan elidegenítéséből eredő követelés fennállásáig kezeli.

(2) A lakásigénylési nyilvántartásban az érintett személyes adata a lakásbérleti jogviszony létesítéséig, de legfeljebb a nyilvántartásba vételtől számított egy évig kezelhető.

(3) A szociális lakbér mértékének megállapítása és felülvizsgálata céljából a kérelmezőt, a bérlőt (társbérlőt, bérlőtársat), valamint a vele együtt lakó vagy költöző személyt az e rendeletben foglalt feltételek teljesítéséhez a Polgármesteri Hivatal, illetve a lakáskezelő adatszolgáltatásra hívhatja fel. A jövedelemre vonatkozó adatot az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és a lakáskezelő a bérleti jogviszony fennállásáig kezeli.

(4) Az önkényes lakás-, illetve helyiségfoglaló természetes személyazonosító adatait a bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó tilalom érvényesítése céljából az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és az ingatlankezelő az önkényes lakás-, illetve helyiségfoglalás megszűnésétől számított ötven évig kezeli.”.

26. §

Az R. 69. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„69. § (1) Az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és a lakáskezelő a 68. § (3) bekezdésében meghatározott személy jövedelmét

- a) az érintett nyilatkozata,
 - b) az érintett által csatolt igazolások, valamint
 - c) a bérleményellenőrzés során tapasztalt
- alapján állapítja meg.

(2) Az érintett köteles nyilatkozni a kérelem benyújtását, illetve a lakbér-felülvizsgálat

időpontját megelőző három hónap adatai alapján számított rendszeres havi nettó jövedelméről. Az érintett

- a) a munkaviszonyból és munkaviszony jellegű jogviszonyból származó jövedelmét tizenöt napnál nem régebbi munkáltatói igazolással,
- b) a nyugdíját, a szociális és egyéb ellátását, valamint más rendszeres pénzbeli juttatását a folyósító szerv által kiállított, tizenöt napnál nem régebbi igazolással,
- c) a vállalkozásából és a mezőgazdasági tevékenységéből származó jövedelmét az adóhatóságnak az előző év adózott jövedelméről szóló igazolásával,
- d) a tartásdíjat jogerős bírósági határozattal vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződéssel és a megfizetést igazoló irattal,
- e) egyéb jövedelmét okirattal igazolja.”.

27. §

(1) Az R. 1. melléklete a következő 1a. ponttal egészül ki:

„1a. A piaci alapon bérbe adott lakás legkisebb bérleti díja, illetve a piaci cserelakás bérleti díja 1000 Ft/m².”.

(2) Az R. 1. melléklete 2. pont c) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) tárolóhelyiség használati díja: 70 Ft/m²”.

28. §

Az R.

1. 5. § (1) és (2) bekezdésében a „bérbeadása” szövegrész helyébe a „szociális alapú bérbeadása”,
2. 5. § (3) bekezdésében a „bérbe adható” szövegrész helyébe a „szociális alapon bérbe adható”,
3. 6. § (1) bekezdésében a „bérbeadása” szövegrész helyébe a „szociális alapú bérbeadása”,
4. 8. § (2) bekezdés a) pontjában a „részére,” szövegrész helyébe a „részére, vagy”,
5. 8. § (3) bekezdés a) pontjában a „bírósági” szövegrész helyébe a „közjegyzői vagy bírósági”,
6. 9. § (2) bekezdés a) pontjában az „a lakás” szövegrész helyébe a „szociális alapú lakásbérlet esetén a lakás”,
7. 9. § (3) bekezdés a) pontjában az „elfogadni,” szövegrész helyébe az „elfogadni, illetve”,
8. 11. § (1) bekezdésében a „háromhavi” szövegrész helyébe a „kéthavi”,
9. 13. § (5) bekezdésében a „negyedévente” szövegrész helyébe a „félévente”,
10. 15. § (2) bekezdésében a „szervezettel” szövegrész helyébe a „szervezettel, illetve a vele”,
11. 17. § (2) bekezdésében a „lakások számát és a lakbér mértékét az Önkormányzat” szövegrész helyébe a „lakásokat a Képviselő-testület”,
12. 18. § (4) bekezdésében a „hosszabbítás” szöveg helyébe a „bérbeadás” szövegrész, a „harminc” szövegrész helyébe a „nyolc”,
13. 20. § (1) bekezdésében a „teszi” szövegrész helyébe a „teszi (a továbbiakban: helyreállítás)”,
14. 21. § (1) bekezdésében az „az Önkormányzat” szövegrész helyébe az „a

polgármester”,

15. 24. § (2) bekezdésében az „összege” szövegrész helyébe az „összege, de legfeljebb a legmagasabb összegű alapdíj.”,

16. 41. § (3) bekezdés a) pontjában a „vissza” szövegrész helyébe a „kamat nélkül vissza”,

17. 49. § (2) bekezdés b) pontjában az „átadó” szövegrész helyébe az „átvevő”,

18. 59. § (4) bekezdésében a „hathavonta” szövegrész helyébe az „évente”,

19. 61. § (3) bekezdésében az „a végtörlesztéstől” szövegrész helyébe az „az 59. § (5) bekezdése szerinti végtörlesztéstől”,

20. 62. § (1) bekezdés b) pontjában az „árendménynek” szövegrész helyébe a „kedvezménynek”,

21. 67. § b) pontjában az „alkalmas,” szövegrész helyébe az „alkalmas, valamint”,

22. 74. § (2) bekezdésében a „2013.” szövegrész helyébe a „2015.”,

23. 1. mellékletének címében a „szociális lakbér havonta fizetendő alapdíja” szövegrész helyébe a „lakbér mértéke” szöveg lép.

29. §

Az R. az 1. mellékletben meghatározott 3. melléklettel egészül ki.

30. §

Hatályát veszti az R.

a) 8. § (2) bekezdés b) pontja,

b) 9. § (3) bekezdés b) pontja,

c) 9. § (3) bekezdés c) pontjában a „vagyonni,” szövegrész,

d) 20. § (3) bekezdése,

e) 24. § (4) és (5) bekezdése,

f) 33. § (4) bekezdése,

g) 39. § (2) bekezdésében a „zárt borítékban” szövegrész,

h) 40. § (3) bekezdése,

i) 63. § (3) bekezdése,

j) 64. § (2) bekezdés a) pontja,

k) 67. § c) pontja, valamint

l) 70. §-a.

31. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kovács Róbert
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**3. melléklet a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló
32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelethez**

**A helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott lakásra a helyreállítást végző bérlővel
kötött lakhatási célú lakásbérleti szerződés öt éven belüli megszűnése esetén
a megtérítés összege**

	A	B
1.	A lakásbérleti jogviszony megszűnik a lakhatási célú lakásbérleti szerződés megkötését követő	A megtérítés összege a helyreállítás lakáskezelő által megállapított tervezett költsége alapján a bérlő által elvégzett munkálatok lakáskezelő által igazolt költségének
2.	a) egy éven belül	az 50%-a,
3.	b) egy éven túl, de két éven belül	a 40%-a,
4.	c) két éven túl, de három éven belül	a 30%-a,
5.	d) három éven túl, de négy éven belül	a 20%-a,
5.	e) négy éven túl, de öt éven belül	a 10%-a.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) hatályba lépése óta eltelt közel másfél év jogalkalmazási tapasztalatai alapján, valamint magasabb szintű jogszabály változása miatt indokoltá vált az R. felülvizsgálata.

A tervezetben megfogalmazott új jogintézmények és a lényeges változások a következők:

1. A lakás **piaci alapon történő bérbeadása** pályázat útján történik, aminek az elsődleges célja, hogy a piaci lakbér a pályázók licitálása alapján kerüljön megállapításra. A pályázati eljárás szabályait az új 7/A-7/D. §-ok tartalmazzák. A szociális és a piaci alapon történő bérbeadás szabályainak a szétválasztása miatt a korábbi általános szabályok a továbbiakban általában csak a szociális alapon történő bérbeadásra vonatkoznak (pl. kérelem benyújtása, nyilvántartásba vétel stb.). A piaci alapú lakbérre vonatkozó szabályokat az R. 23. §-a tartalmazza, a lakbér minimális mértéke (amiről a licitálás indul) az 1. mellékletben található (1000 Ft/m²).

2. Pontosításra és kiegészítésre kerültek a **szolgálati jelleggel történő bérbeadás** szabályai. A kerület lakosságának érdekében tevékenységet folytató költségvetési szervvel vagy gazdálkodó szervezettel is lehet szolgálati jelleggel lakásbérleti szerződést kötni, ilyen esetben a szerv vagy szervezet alkalmazottja fog a lakásban lakni, aki például gondnoki feladatokat lát el a többlakásos épületben. A módosítás figyelembe veszi, hogy az iskolákat az Önkormányzat csak működteti és több ún. gondnoki lakás az iskolák használatában álló ingatlanban van. A lakbér a szolgálati lakás esetében a szociális lakbérre vonatkozó szabályok szerint alakul. A szolgálati jelleggel bérbe adható lakásokat a Képviselő-testület normatív határozatban jelöli ki, amire a lakáskezelő tesz javaslatot. Az erre vonatkozó szabályokat az R. 15-17. §-a tartalmazza.

3. Pontosításra kerültek az ún. **ismételt bérbeadás** szabályai az R. 18-19. §-ában, amikor a határozott időre szóló bérleti jogviszony lejártát követően a lakásban lakó korábbi bérlő számára történik a bérbeadás. Rövidültek a határidők (60 nap helyett elég 30 nappal a bérleti jogviszony lejártá előtt kérelmezni a bérbeadást, a felmondási ok fennállásáról a lakáskezelő 8 nappal a bérleti jogviszony lejártá előtt tájékoztatja a Polgármesteri Hivatalt), és egyértelművé vált, hogy új lakásbérleti jogviszony létesítése történik.

4. Új jogintézmény a **helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadás**, amelynek a fogalma az R. 20. § (1) bekezdésében került meghatározásra, a szabályai pedig az új 20/A. és 20/B. §-ban. Az Önkormányzatnak sok olyan üres lakása van, amelyek felújításra szorulnak. Ezek a lakások akkor kerülhetnek be ismét a lakásgazdálkodás rendszerébe, ha a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételüket a leendő bérlők vállalják a saját költségükön. Ilyen esetben a bérlővel előbb a helyreállítási munkálatok időtartamára, majd ha a bérlő ennek a lakáskezelő által igazolt módon eleget tett, a lakhatás biztosítására szóló lakásbérleti szerződés kerül megkötésre. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) alapján az R.-ben szabályozni kell a költségek megtérítését. Mivel a lakhatási célú lakásbérleti jogviszony kifejezetten azzal a feltétellel jöhetett létre, hogy a helyreállítást a bérlő vállalta a saját költségén elvégezni, ezért lakbér csökkentésre nem jogosult. Ugyanakkor a lakásbérleti jogviszony meghatározott időtartamon (öt év) belüli megszűnése esetén a ráfordítások részbeni megtérítése indokolt. A megtérítés mértékét az új 3. melléklet tartalmazza.

5. Pontosításra és kiegészítésre kerültek a **szociális lakbér és a lakbér-felülvizsgálat** szabályai az R. 23-24. §-aiban. Hatályon kívül helyezésre került a korrekciós tényező, mert a gyakorlati alkalmazhatósága csekély. Bevezetésre kerül a szociálslakbér-maximum, ami a szociális alapdíj háromszorosa. Az Önkormányzat ezen lakbérmaximumhoz viszonyítottan nyújt lakbértámogatást az alacsonyabb összegű lakbér esetében nagyobb, a magasabb összegű lakbér esetében kisebb mértékben.

6. A lakás **albérletbe adása és más célú használata** esetén 50%-kal magasabb lakbért kell fizetni az új 24/A. § szerint.

7. Az Ltv. alapján szabályozni kell a lakásbérleti jogviszony cserelakás biztosításával, illetve közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a **pénzbeli térítés mértékét** és fizetésének feltételeit. Ezért a korábbi szabályozás kiegészült azzal, hogy a pénzbeli térítést a lakás forgalmi értékének ingatlanforgalmi értékbecslő által hat hónapnál nem régebben megállapított forgalmi értéke figyelembevételével kell megállapítani. A szabályozás kiegészítése nem eredményezi azt, hogy a bérlőnek a lakásbérleti jogról történő lemondás esetén alanyi joga lenne a pénzbeli térítésre, arra kizárólag közös megegyezés esetén kerülhet sor, amit az Önkormányzat vagyongazdálkodási céljainak megfelelően kell elbírálni.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. § A fogalmak kiegészítése a szociális lakbér megállapítása, illetve a lakbértámogatás felülvizsgálata érdekében szükséges.
2. § A piaci alapon történő bérbeadás pályáztatás útján történik, amelynek a szabályai részletesen meghatározottak. Ezen szabályok alkalmazása eredményeként a konkrét bérbeadás technikai jellegű döntés, amit a polgármester hoz meg.
3. § A piaci alapon történő bérbeadás pályáztatásának bevezetése miatt a lakásbérleti jogviszony létrejöttére vonatkozó korábbi szabályok a továbbiakban csak a szociális alapú lakásbérleti jogviszonyra vonatkoznak. Ezért a közös szabályokat az alcím elé kellett elhelyezni egy új § beiktatásával. A lakások köre helyett a konkrét lakások kijelöléséről dönt a Képviselő-testület.
4. § A piaci alapú bérbeadásra vonatkozó pályázati eljárást vezeti be.
5. § A piaci alapú bérbeadás pályázati eljárásának szabályait tartalmazza, amely hasonló a helyiség bérbeadására vonatkozó pályázathoz. A lakbér mértékének a megállapítása licitálással történik.
6. § A szerződéskötésből időlegesen (tíz évre) kizáró okok kerültek kiegészítésre, a helyreállítás nem, vagy nem megfelelő módon történő megvalósítása is időleges kizáró ok lett.
7. § A köznevelési intézmények az Önkormányzat működtetésében állnak, ez került átvezetésre a szövegben.
8. § A szolgálati jelleggel bérbe adott lakások lakbérét a szociális lakbérre vonatkozó szabályok szerint kell megállapítani.
9. § Ismételt bérbe adás esetén új lakásbérleti jogviszony jön létre. Ebben az esetben a lakásigénylési névjegyzékre, illetve a lakásbérleti jogviszony megszűnésére tekintettel a lakás lakáskezelő által történő birtokba vételére vonatkozó szabályokat értelemszerűen nem kell alkalmazni.
10. § A határozott időre szóló lakásbérleti szerződés lejárta előtt a bérlő kérelmezheti új lakásbérleti jogviszony létesítését, aminek a határideje a lejáratot megelőző hatvan napról harmincra csökkent.
11. § A helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadás szabályait tartalmazza. A helyreállítás időtartamára is lakásbérleti szerződést kell kötni, figyelemmel arra, hogy a közüzemi mérőórákat csak lakásbérleti szerződés alapján lehet átírni a bérlő nevére. A helyreállítás időtartama alatt a bérlő nem költözhet be a lakásba, erre tekintettel lakbért sem fizet, de a közüzemi díjakat természetesen meg kell fizetnie, hiszen a munkálatok kapcsán a víz, villany stb. használata felmerül. A munkálatok végzését a lakáskezelő folyamatosan ellenőrzi, majd a megfelelőségét igazolja. Az elvégzendő munkálatok körét a lakáskezelő által előzetesen meghatározott műszaki felmérés rögzíti, ami a munkálatok költségét is tartalmazza, és a szerződés része. A helyreállítás megfelelő módon történő elvégzését követően kerül sor a lakhatási célú lakásbérleti szerződés megkötésére. Ha a helyreállítás elvégzése nem megfelelő, akkor a lakhatási célú lakásbérleti szerződés nem kerül megkötésre. Ilyenkor elszámolási helyzet alakul ki, a bérlő megtérítésre nem jogosult, de az általa beépített berendezéseket állagsérelem nélkül elviheti. Ha a helyreállítás minősége megfelelő, csak nem teljes körű, és a lakásbérleti szerződés nem jön létre, akkor a bérlő jogosult a költségei megtérítésére. Ilyenkor a vagyonnövekmény az önkormányzati lakásban megvalósult, ugyanakkor a bérlő azt nem tudja élvezni, mert a lakhatási célú lakásbérleti szerződés megkötésére nem kerül sor. A megtérítés másik esete, ha a lakhatási célú lakásbérleti szerződés öt éven belül megszűnik. Ilyenkor a bérlőnek volt lehetősége a helyreállítás eredményét használni, ezért a megtérítés részleges, legfeljebb 50%, és évente 10%-kal csökkenő mértékű a 3. melléklet szerint. A megtérítés alapja minden esetben a

lakáskezelő előzetes műszaki felmérése, költségbecslése, ez alapján állapítható meg, hogy a bérlő által eszközölt ráfordítások közül melyek vehetők figyelembe. A megtérítés összegéből le kell vonni a lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos esetleges tartozásokat.

12. § A helyreállítás időtartamára kötött lakásbérleti szerződés alapján a bérlő nem költözhet be a lakásba, ezért az erre vonatkozó kötelezettség alóli kivételt kellett szabályozni.

13. § A piaci lakbér a nyertes pályázó által a licitálás során vállalt bérleti díj. A piaci lakbér legkisebb összegét, valamint a cserelakás piaci lakbérét az 1. melléklet kiegészítése tartalmazza (1000 Ft/m²).

14. § A lakbérrel kapcsolatos szabályokat külön kellett választani a szociális és a piaci lakbérre, figyelemmel arra, hogy a piaci lakbér pályázati eljárás során licitálással alakul ki. A szociális lakbér megállapítása és felülvizsgálata nem változik. Új elem a lakbér-felülvizsgálat bérlőnek vagy vele együtt lakó személynek felróható meghiúsulása esetén a legmagasabb összegű szociális lakbérre vonatkozó fizetési kötelezettség.

15. § Meghatározásra került a szociális lakbér legmagasabb összege a szociális alapidj háromszorosában. Ez egy 30 m² alapterületű összkomfortos lakás esetében pl. 25 200 Ft (30 m² × 280 Ft/m² alapidj = 8 400 Ft, ami a szociális lakbér, ennek a háromszorosa: 25 200 Ft).

16. § A lakás albérletbe adása, illetve nem lakás célú használata (jellemzően cégek székhelyhasználata) esetén a bérlőnek többletjövedelme keletkezik, ezért indokolt a lakbért erre tekintettel megemelni (50%-kal). Ez nem vonatkozik azokra a méltányolható esetekre, amelyekre tekintettel egy évnél hosszabb időre is kérhető az albérletbe adáshoz történő hozzájárulás.

17. § Az ún. gondnoki lakások meghatározása beépült a szolgálati jelleggel bérbé adható lakásokba, a részletfizetés engedélyezése nem változott.

18. § A lakásbérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó szabályozás kiegészült a pénzbeli térítés szabályaival. Erre kivételesen indokolt esetben van lehetőség közös megegyezéssel. A pénzbeli térítés mértékét a lakás ingatlanforgalmi értékbecslő által hat hónapnál nem régebben megállapított forgalmi értéke alapján kell megállapítani. A megtérítésből le kell vonni a bérlő lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos esetleges tartozásait.

19. § Az Ltv. értelmében a cserelakás biztosításával történő felmondás esetében is lehetőség van a bérlővel a cserelakás biztosítása helyett pénzbeli térítésben megállapodni, ezért ennek mértékét is szabályozni kell, ami a közös megegyezésre vonatkozó, az R. 32. §-a szerinti szabályokra utalással történik. Eltérés, hogy a felmondást a lakáskezelő intézi. Ennek feltétele, hogy előzetesen a vagyongazdálkodásért felelős bizottság döntsön a pénzbeli térítésről.

20. § Felmerült az igény a helyiségek rövid időtartamra történő gyorsabb bérbé adására, amivel a polgármester hatáskörét indokolt kiegészíteni (pl. néhány óra időtartamú rendezvények, társasházi közgyűlések megtartása).

21. § Az előző rendelkezésre tekintettel a pályázat mellőzésének esetei kiegészítésre kerültek a harminc napot meg nem haladó határozott időtartamú bérbeadással.

22. § A rendelkezés kiegészült az óvadékfizetési kötelezettség alóli mentességgel az Önkormányzat költségvetési szerve és gazdasági társasága vonatkozásában.

23. § A ingatlan részletfizetési kedvezménnyel történő elidegenítésekor a részletfizetési kötelezettség nem teljesítése esetén a tartozás egy összegben esedékessé válik. Indokolt az R. kiegészítése egy további kedvezmény lehetőségével, amely szerint az ingatlankezelő az egy összegben esedékessé vált tartozásra újabb, immár rövidebb, legfeljebb harminchat havi részletfizetést engedélyezhet.

24. § Pontosítás keretében összevonásra került az a) és a b) pont, és kiegészült azzal, hogy a bérlő elállt a vételi szándékától.

25. és 26. § Pontosításra kerültek az adatkezelésre vonatkozó rendelkezések, amelyek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII.

törvényben meghatározott követelményeknek megfelelően adatfajtként tartalmazzák az adatkezelő személyét, az adatkezelés célját, időtartamát, és részletesen meghatározzák a kezelhető adatok körét. A természetes személyazonosító adatokat a bérleti jogviszonyból, illetve az elidegenítésből eredő követelés fennállásáig indokolt kezelni, a jövedelmi adatokat pedig a lakásbérleti jogviszony fennállásáig. Az önkényes ingatlanfoglalás az R. 8. § (1) bekezdés a) pontja szerint örökre kizáró ok a bérleti jogviszony létesítése során, ezért az ilyen személy adatainak kezelésére a lehető leghosszabb időtartam indokolt (ötven év).

27. § Az R. 1. mellékletében a lakbérre vonatkozó szabályok módosításának átvezetése történik, meghatározásra kerül a piaci alapon bérbe adott lakás legkisebb bérleti díja.

28. § A § az R. koherenciáját biztosító szövegcsere módosításokat tartalmaz.

29. § Az R. új 3. melléklete a helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott lakásra vonatkozó bérleti jogviszony megszűnése esetére a bérlő ráfordításai megtérítésének a mértékét határozza meg.