

**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

A 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.) hatályba lépése óta eltelt idő jogalkalmazási tapasztalatai alapján időszerűvé vált az R. felülvizsgálata.

A tervezett fontosabb változások összefoglalva a következők:

1. A lakás piaci alapon történő bérbeadása pályázat útján, licitálással történik, a piaci alapú lakbér minimális mértéke 1000 Ft/m². Ezen összeg a nagy alapterületű lakásoknál a gyakorlatban magasnak bizonyult, ezért a 70 m²-t meghaladó alapterületű lakás esetén javasolom a minimális lakbért jelentősen csökkenteni. A javasolt számítási mód szerint a jelenleg legnagyobb, 121 m² alapterületű lakás minimális lakbére 95 500 Ft/hó.
2. A módosítási javaslat szerint a szolgálati jelleggel történő lakásbérbeadásra nem vonatkoznak a szociális alapú lakásbérleti jogviszonyra vonatkozó kizáró okok. Ezen módosítás az önkormányzati érdekre tekintettel rugalmasabbá teszi a bérbeadást.
3. A határozott időre szóló bérbeadás maximális időtartama a korábbi kettő évről öt évre emelkedik. Ezen módosítás a kötelezettségeit rendben teljesítő bérlő esetében csökkenti az adminisztratív terheket, ugyanakkor nem zárja ki az eddig alkalmazott rövid időtartamú bérbeadást sem.
4. A helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadásra vonatkozó szabályok kiegészítésre kerültek azzal a helyzettel, amikor a leendő bérlő már rendelkezik önkormányzati lakásbérlet jogával. A rendelkezés az esetleges vitás, illetve méltánytalan helyzetek orvosolhatóságát teremti meg.
5. A lakbérhátraléokra vonatkozó részletfizetési szabály kiegészül a lakáskezelő által nyilvántartott egyéb hátralékkal (pl. közüzemi díjak). A lakáskezelő által engedélyezhető részletfizetés időtartama tizenkettőtől tizennyolc hónapra emelkedik.
6. A polgármester a jelenlegi harminc nap helyett a továbbiakban három hónap időtartamra jogosult bérbe adni a helyiségeket. Az ad hoc bérbeadások iránti igények kielégítése érdekében szükséges a szabályozás rugalmasabbá tétele.

A rendelettervezet motívumainak részletes ismertetését a tervezet indokolása tartalmazza.

A tervezet társadalmi egyeztetése az Önkormányzat honlapján történik.

II. Hatásvizsgálat

A tervezet elsősorban a jogalkalmazás számára szükséges pontosításokat tartalmaz, továbbá a piaci lakbér mértékének csökkentése hatékonyabbá teheti a lakásgazdálkodást. A lakásbérleti jogviszony időtartamának öt évre emelése javítja a rendesen fizető bérlők helyzetét.

III. A végrehajtás feltételei

A tervezetnek közvetlen költségvonzata nincs, az a rendelkezésre álló személyi és tárgyi feltételekkel végrehajtható.

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, 2015. október „16”.



Dr. Szabó Krisztián

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2015. (... ..) 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.) 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. § (1) Az a megüresedett lakás, amely a műszaki állapota miatt bérlakásként nem vagy aránytalan anyagi ráfordítással használható, lakásként nem adható bérbe. A bérbe nem adható lakást lakhatatlanná kell tenni, vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok szerint kell hasznosítani vagy elidegeníteni.

(2) A lakáskezelő az (1) bekezdésben meghatározott lakásokról külön nyilvántartást vezet.”.

2. §

Az R. 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakásra nem kell pályázatot hirdetni a 18. § (3) bekezdésében meghatározott esetben, valamint ha a bérbevételére cserelakás biztosítása érdekében kerül sor.”.

3. §

Az R. 8. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A lakás szolgálati jelleggel történő bérbe adása esetében a (2) bekezdést nem kell alkalmazni.”.

4. §

Az R. 20/A. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Abban az esetben, ha a (2) bekezdés szerinti szerződés megkötésekor a bérlő már rendelkezik lakás bérleti jogával, a korábbi bérleti jogviszonya a helyreállítás időtartama alatt fennmaradhat.”.

5. §

Az R. 20/B. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A 20/A. § (2a) bekezdése szerint fennmaradt bérleti jogviszonyt legkésőbb az (1) bekezdés szerinti lakásbérleti szerződés hatályba lépésével egyidejűleg meg kell szüntetni.”.

6. §

Az R. 23/A. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A szociális lakbér a Lakástörvény 34. § (3) bekezdése szerinti lakbértámogatást tartalmaz, amelynek mértéke a legmagasabb összegű alapdíj figyelembevételével számított szociális lakbér és a bérlő által fizetendő lakbér különbözete.”.

7. §

Az R. 24. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Abban az esetben, ha a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt más, beköltözhető lakás legalább egynegyed tulajdoni hányadát, illetve használati jogát megszerzi, köteles a legmagasabb összegű alapdíj figyelembevételével számított szociális lakbért fizetni.”.

8. §

Az R. 25. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakbérhátralék, valamint a lakáskezelőnél a lakás használatával kapcsolatban nyilvántartott egyéb hátralék megfizetésére a lakáskezelő legfeljebb tizennyolc havi, a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel a lakásügyért felelős bizottság legfeljebb harminchat havi részletfizetést engedélyezhet.”.

9. §

Az R. 27. §-a a következő (1a) és (1b) bekezdésekkel egészül ki:

„(1a) Ha a lakás tulajdonjogának Önkormányzat általi megszerzésekor a lakásban jogcím nélküli használó lakik, a tulajdonszerzést követően köteles az általa a tulajdonszerzés időpontjában fizetett bérleti vagy használati díjnak megfelelő mértékű lakáshasználati díjat fizetni.

(1b) A lakáshasználati díj mértéke a tulajdonszerzést követő harmadik hónaptól az (1a) bekezdés szerinti lakáshasználati díj kétszerese.”.

10. §

Az R. 18. alcíme a következő 45/A. §-sal egészül ki:

„45/A. § A helyiségbérleti jogviszonyból származó bérletidíj-hátralékkal, valamint a vagyonkezelőnél a helyiség használatával kapcsolatban nyilvántartott egyéb hátralékkal kapcsolatos részletfizetés engedélyezésére a 25. § (1) bekezdését megfelelően alkalmazni kell.”.

11. §

Az R. 47. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„47. § A bérleti jogviszony megszűnését követően a 46. § (2) bekezdésének megfelelően át nem adott, valamint a jogcím nélkül használatba vett helyiség használatáért a volt bérlő és a jogcím nélküli használó használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke

- a) a volt bérlő esetében a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően őt terhelő,
- b) a jogcím nélküli használó esetében a helyiség legutóbbi bérlőjét terhelő – ha ilyen nem volt, a hasonló helyiségért általában fizetendő – bérleti díj kétszerese.”.

12. §

Az R. 57. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az adásvételi szerződés akkor köthető meg, ha a vevőnek a lakbér, a helyiség bérleti díja és a külön szolgáltatások díja vonatkozásában tartozása nem áll fenn. Az elidegenítés során az ingatlankezelő gondoskodik a közüzemidíj-tartozás megtérüléséről.”.

13. §

Az R. 1. melléklet 1a. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„1a. A piaci alapon bérebe adott lakás legkisebb bérleti díja, illetve a piaci cserelakás bérleti díja

- a) 70 m² alapterületig 1000 Ft/m²,
- b) 70 m²-t meghaladó alapterülettől 70 000 Ft, valamint a 70 m²-t meghaladó alapterület után 500 Ft/m².”.

14. §

Az R.

- a) 18. § (2) bekezdésében a „két év” szövegrész helyébe az „öt év”,
- b) 34. § (3) bekezdés b) pontjában a „harminc napot” szövegrész helyébe a „három hónapot” szöveg lép.

15. §

Hatályát veszti az R. 21. § (4) bekezdése.

16. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Kovács Róbert
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

INDOKOLÁS

A 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.) hatályba lépése óta eltelt idő jogalkalmazási tapasztalatai alapján indokolttá vált az R. felülvizsgálata.

A tervezetben megfogalmazott változások a következők:

1. § A 4. § új szabályozása lehetővé teszi, hogy a bérlakásként nyilvántartott, lakásként műszaki állapota miatt nem hasznosítható lakást az Önkormányzat átminősítés nélkül hasznosítsa, és ezáltal jelentős kiadásoktól mentesüljön.

2. § A 7. § (2) bekezdése kiegészül azzal a rendelkezéssel, amely szerint a piaci alapon bérbé adott lakásoknál is – amennyiben a bérlővel szemben felmondási ok nem áll fenn – a polgármester dönthet a lakás ismételt bérbéadásáról. A szabályozás indoka, hogy a magas bérléti díjat rendszeresen megfizető bérlő a lakásban maradjon.

3. § A 8. § új (2a) bekezdése alapján a szolgálati jelleggel történő bérbéadásnak nem akadály, ha a bérlő másik beköltözhető ingatlannal rendelkezik.

4-5. § A 20/A. § új (2a) bekezdése és a 20/B. § új (1a) bekezdése a helyreállítási kötelezettséggel történő bérbéadás szabályait pontosítja az egységes jogalkalmazás elősegítése érdekében.

6. § A 23/A. § új (1a) bekezdése a fordított lakbértámogatás mértékét teszi nyilvánvalóvá.

7. § A 24. § új (4) bekezdése azt a célt szolgálja, hogy a bérlő a szociális alapon bérbé adott lakást adja vissza a lakáskezelőnek, ha arra már nincs szüksége.

8. § A 25. § (1) bekezdésében megjelenik, hogy a bérlőnek a lakbér mellett egyéb tartozása is keletkezhet a lakáskezelőnél, továbbá a részletfizetés időtartamának növelése hatékonyabbá teszi a hátralékkezelést.

9. § Az R. 27. § új (1a) és (1b) bekezdése lakáshasználatdíj-fizetési kötelezettséget állapít meg azon lakáshasználók számára, akik az Önkormányzat tulajdonszerzése időpontjában már a lakásban laknak érvényes lakáshasználati jogcím nélkül.

10. § Az R. új 45/A. §-a utaló szabályt tartalmaz. A helyiségbérléti díj-tartozásra ugyanolyan hatásköri szabályok mellett indokolt részletfizetést engedélyezni, mint a lakásbérléti díj-tartozásra.

11. § Az R. 47. §-ában a helyiséghasználati díj mértékére vonatkozó módosítás a kintlévőség indokolatlan növekedését akadályozza meg.

12. § Az R. 57. § (4) bekezdésében a kiegészítés indoka, hogy a közüzemi díj megfizetése elsődlegesen a bérlő kötelezettsége, ugyanakkor a tulajdonos a közüzemi díjak megfizetéséért mögöttes felelősséggel tartozik, vagy azokért kezesként felel. Ezen mögöttes, illetve kezesi felelősség elkerülése érdekében szükséges arról is rendelkezni, hogy a közüzemi díjak megtérülése biztosított legyen.

13. § Az R. 1. melléklet 1a. pontjában a piaci lakbér mértéke differenciálásra kerül a piaci igények szerint.

14. § Az R. 18. § (2) bekezdésében szabályozott lakásbérléti jogviszony időtartama a jelenlegi kettő évről öt évre módosul, fokozva ezzel a kötelezettségeit rendben teljesítő bérlők biztonságérzetét. Ezzel a módosítással ugyanakkor jelentősen csökken az ügyintézésre fordított idő. Az R. 34. § (3) bekezdés b) pontjában a helyiségek bérbéadására vonatkozó

polgármesteri hatáskör esetében a szerződéskötés harminc napos időtartama három hónapra módosul, mert a jogalkalmazási tapasztalatok alapján a harminc napos időtartam rövidnek bizonyult.

15. § Az R. 21. § (4) bekezdése hatályon kívül helyezését az indokolja, hogy a bérlő által végzett értéknövelő beruházás értékét az Önkormányzat a bérlőnek megtéríti, ezért a bérlő a komfortfokozat változásától kezdődően köteles a magasabb lakbért fizetni.