

105/2018

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
ALPOLGÁRMESTERE**

---

*Készült a Képviselő-testület 2018. június 20-ai ülésére!*

*Készítette: dr. Lukács Titanilla vagyongazdálkodási irodavezető*

**Tárgy:** Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosítására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Magyarországon az elmúlt években ugrásszerűen nőtt a foglalkoztatás. Ennek eredményeképpen valamennyi munkáltató, köztük az Önkormányzat és az Intézményvezetők jelzése szerint az Önkormányzat intézményei is munkaerőhiánnyal küzdenek.

Megítélésem szerint az ilyen esetekben szükséges a jövőbeli dolgozók részére olyan juttatást kínálni, amely előnyösebb a hasonló jellegű jogviszonyok létesítésénél egyébként – akár korábban az Önkormányzat illetve intézményei által - ajánlott juttatás csomagjánál.

Az Önkormányzat és annak intézményeihez, valamint az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságokhoz munkavállalóként jelentkező életvitelszerűen vidéken élők elsősorban azt látják problémának, hogy Budapesten a magas lakásbérleti árakat nehezen gazdálkodják ki.

A kezdeti, ilyen jellegű nehézségek áthidalására állna rendelkezésre az a lehetőség, melyet a jelen rendelet-tervezet elfogadása alapozna meg, és amely bevezetné a Szobabérlők Házában a közszolgálati célból és jelleggel történő lakás bérbeadásának lehetőségét.

A rendelet-tervezet alapján a Polgármester, a munkahelyi vezető javaslatára, az Egészségügyi és Szociális Bizottság támogató döntése esetén, bérleti szerződést köthetne a Szobabérlők Házában található lakóegységekre olyan munkavállalókkal, akik foglalkoztatása a munkáltató elemi érdeke.

A Szobabérlők házában minden korábbi kötelelem az új ilyen típusú közszolgálati jellegű jogviszonyokra is kötelező lenne. Kötelező lenne tehát továbbra is lakáskassza kötése és fizetése, kaució fizetése az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet szerinti mértékben, a bérleti és szolgáltatási díjak fizetése. A bérleti jogviszony 1 éves határozott időre, de legfeljebb a bérleti szerződés megalapozó közszolgálati jellegű jogviszony fennálltaig lenne megköthető, mely a Szobabérlők Házára irányadó szabályozás alapján a Polgármester saját hatáskörében, a bérlő szerződésszerű teljesítése esetén 4 alkalommal hosszabbítható, az ESZB hatáskörében pedig az 5. alkalommal feltételekkel hosszabbítható.

Természetesen közszolgálati jogviszony megszűnése a hosszabbított szerződés megszűnését is eredményezi.

A bérlőnek történő kijelölés a munkaszerződés illetve kinevezés előtt történne, azonban a szerződés kizárólag a munka illetve közszolgálati jellegű jogviszony létesítését követően lenne aláírható.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

**A végrehajtás feltételei:**

A tervezet az Önkormányzat számára többletfeladatot jelent.

**A társadalmi hatások összefoglalása:**

A tervezetnek a társadalomra pozitív hatása van.

**Társadalmi költségek:**

A tervezet a társadalom számára nem jelent költséget.

**Költségvetési hatások:**

A tervezet költségvetési többletkiadással nem jár.

**Egészségügyi hatások:**

Nincsenek kimutatható egészségügyi hatások.

**Környezeti hatások:**

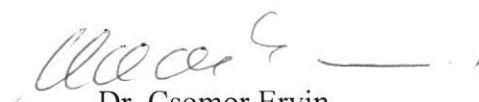
Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi rendeleti javaslatot elfogadni szíveskedjen.

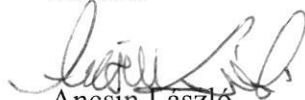
**Rendeleti javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2018. (...) önkormányzati rendeletét.

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Budapest, 2018. június 07.

  
Dr. Csomor Ervin  
alpolgármester

Láttam:

  
Ancsin László  
jegyző

Mellékletek:

1. sz.: rendelet-tervezet

**Tárgyalja: Egészségügyi és Szociális Bizottság**

## 1. melléklet

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2018. (...) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a  
lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés b) pontja az alábbi bn) alponttal egészül ki:

„bn) lakás közszolgálati céllal történő bérbeadásáról,

**2. §**

A Rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja az alábbi ac) alponttal egészül ki:

„ac) pályázaton kívül, közszolgálati céllal történő bérbeadással, Önkormányzati érdekből,”

**3. §**

A Rendelet 7. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) a 14. § (2) bekezdés ab) alpontjában és a 15. §-ban foglalt esetben a pályázat benyújtására okot adó jogviszony, illetve sportolóként történő leigazolás megszűnésének napjáig, a 18/B. §-ban foglalt esetben a lakás odaítélésére okot adó jog-, illetve munkaviszony megszűnésének napjáig, de legfeljebb 1 évre,

**4. §**

A Rendelet 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. § (1) A Szobabérlők Házában lévő nem közszolgálati lakóegységeket az Önkormányzat e rendeletben meghatározott módon és feltételekkel bérbeadás útján hasznosítja olyan személyek részére, akik a végleges lakáshoz jutásukat önerőn túl, elő-takarékosság vállalásával kívánják megoldani. E §-ban foglalt rendelkezéseket a 18/B. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”

**5. §**

A Rendelet az alábbi 18/B. §-sal egészül ki:

„18/B. § (1) A Polgármester javaslatára az ESZB pályázat lefolytatása nélkül, a Szobabérlők Házában közszolgálati jelleggel bérlőnek jelölheti ki azt a személyt, aki

a) az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalával köztisztviselői jogviszonyt vagy a Munka Törvénykönyve hatálya alá tartozó munkaviszonyt, vagy

b) az Önkormányzat által fenntartott és működtetett intézménnyel közalkalmazotti jogviszonyt, vagy

c) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társasággal munkaviszonyt kíván létesíteni,

amennyiben alkalmazása a közvetlen munkahelyi vezető írásban alátámasztott véleménye alapján indokolt, Budapest Főváros területén lakásbérlettel vagy bérlőtársi jogviszonnyal nem rendelkezik és tulajdonában vagy használatában beköltözhető lakás nincs.

(2) A vezető javaslatát közvetlenül a Polgármesterhez nyújtja be, aki a vizsgálat tárgyává teszi, hogy van-e üresen álló, pályázati eljárással nem érintett lakás a Szobabérlők Házában. Amennyiben ilyen lakás rendelkezésre áll és az elhelyezés indokolt, a Polgármester javaslatot tesz az ESZB részére a lakás közszolgálati jelleggel történő bérbeadásáról.

(3) A közszolgálati célú lakásra bérleti szerződést azzal lehet kötni, aki

a) az (1) bekezdésben meghatározott köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszony vagy munkaviszony tekintetében határozatlan vagy legalább egy éves határozott idejű foglalkoztatási jogviszonyt létesített, és megfelel a munkáltató által meghatározott feltételeknek, és

b) a bérbe adni kívánt lakás bérleti díjának megfizetését vállalja.

(4) A Szobabérlők Házában közszolgálati jellegű bérbeadás esetén a rendeletben előírt bérbeadási feltételeket jelen §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”

**6.§**

E rendelet 2018. június 30. napján lép hatályba.

*Ancsin László*  
jegyző

*Kovács Péter*  
polgármester

### **Általános indokolás**

Magyarországon az elmúlt években ugrásszerűen nőtt a foglalkoztatás. Ennek eredményeképpen valamennyi munkáltató, köztük a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és intézményei is munkaerőhiánnyal küzdenek. Ilyen esetekben szükséges a dolgozók részére olyan egyéb juttatást kínálni, amely előnyösebb a hasonló jellegű jogviszonyok létesítésénél ajánlott juttatási csomagnál. Az Önkormányzat és annak intézményeihez, valamint az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságokhoz munkavállalóként jelentkező, életvitelszerűen vidéken élők elsősorban azt látják problémának, hogy Budapesten a magas lakásbérleti árakat nehezen gazdálkodják ki. A kezdeti, ilyen jellegű nehézségek áthidalására áll rendelkezésre az a lehetőség, melyet a jelen rendelet-módosítás alapoz meg. A rendelet alapján a Polgármester a közvetlenül érintett munkahelyi vezető javaslatára az Önkormányzat Képviselő-testülete Egészségügyi és Szociális Bizottságának támogató döntése esetén, bérleti szerződést köthet a Szobabérlők Házában található lakóegységekre olyan jövőbeni munkavállalókkal, akik foglalkoztatása a munkáltató elemi érdeke.

A Szobabérlők házában minden korábbi kötelelem az új, ilyen típusú közszolgálati jellegű jogviszonyokra is kötelező lenne.

### **Részletes indokolás**

#### **1. §-hoz**

A közszolgálati érdekből történő lakás bérbeadásáról az ESZB a Polgármester javaslata alapján dönt.

#### **2. §-hoz**

A közszolgálati érdekből történő lakás bérbeadásáról az ESZB pályázati eljárás lefolytatása nélkül, közvetlenül, javaslatra dönt.

#### **3. §-hoz**

A közszolgálati érdekből történő lakásbérbeadás esetén a bérleti jogviszony legfeljebb egy évre, de legfeljebb a döntésre okot adó közszolgálati jogviszony megszűnésének napjáig tart.

#### **4. §-hoz**

A közszolgálati érdekből történő lakásbérbeadás minden a 18/B. §-ban nem rendezett kérdésben a Szobabérlők Házában lakó személyekkel megegyező kötelezettségekkel kerül bérbeadásra.

#### **5. § -hoz**

A közszolgálati célú lakásbérbeadás módját és kritériumait határozza meg.

#### **6.-hoz §**

A hatályba lépésről rendelkezik.

**Budapest Főváros XVI. kerületi  
Önkormányzat Képviselő-testületének  
32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelete  
az Önkormányzat tulajdonában álló  
lakások bérbeadásának feltételeiről,  
valamint a lakbér mértékéről**

**KIVONATOS FORMÁBAN!**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

2. § (1) A lakások tekintetében az Önkormányzatot, mint tulajdonost és bérbeadót megillető jogokat és kötelezettségeket, illetve a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat - e rendeletben szabályozott módon - a Képviselő-testület, valamint jelen rendeletben foglaltak szerint a Képviselő-testület felhatalmazása alapján az alábbi szervek és személyek gyakorolják, illetve látják el:

*b)* az Egészségügyi és Szociális Bizottság (továbbiakban: ESZB) dönt

*ba)* az egyes lakások kizárólag szociális, illetve kizárólag költségelven való bérbeadásra történő kijelöléséről,

*bb)* a szociális alapú bérbeadás esetén a bérlő kijelöléséről,

*bc)* a költségelvé bérbeadás esetén a bérlő

**Budapest Főváros XVI. kerületi  
Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2018. (...) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló  
lakások bérbeadásának feltételeiről,  
valamint a lakbér mértékéről szóló  
32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

**KIVONATOS FORMÁBAN!**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

2. § (1) A lakások tekintetében az Önkormányzatot, mint tulajdonost és bérbeadót megillető jogokat és kötelezettségeket, illetve a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat - e rendeletben szabályozott módon - a Képviselő-testület, valamint jelen rendeletben foglaltak szerint a Képviselő-testület felhatalmazása alapján az alábbi szervek és személyek gyakorolják, illetve látják el:

*b)* az Egészségügyi és Szociális Bizottság (továbbiakban: ESZB) dönt

*ba)* az egyes lakások kizárólag szociális, illetve kizárólag költségelven való bérbeadásra történő kijelöléséről,

*bb)* a szociális alapú bérbeadás esetén a bérlő kijelöléséről,

*bc)* a költségelvé bérbeadás esetén a bérlő

<p>kijelöléséről,  <i>bd)</i> a Szobabérlők Házában levő lakások bérbeadásáról,  <i>be)</i> a tartási szerződéshez való hozzájárulásról,  <i>bf)</i> a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén cserelakás felajánlásáról, illetve pénzbeli térítés megállapításáról,  <i>bg)</i> a bérleti jogviszony önkormányzati érdekből történő felmondása esetén a cserelakás felajánlásáról, illetve a pénzbeli térítés megállapításáról,  <i>bh)</i> kényszerbérlet felszámolása keretében történő döntésről,  <i>bi)</i> rendkívüli élethelyzetbe jutott személyek elhelyezéséről,  <i>bj)</i> törvényben, hatósági vagy bírósági határozatban előírt bérbeadási kötelezettség teljesítéséről vagy ennek pénzbeli megváltásáról,  <i>bk)</i> visszamaradt társbérlet más lakásba történő elhelyezéséről,  <i>bl)</i> szolgálati lakás bérbeadásáról,  <i>bm)</i> a lakásbérleti jog cseréjéhez való hozzájárulásról,</p>	<p>kijelöléséről,  <i>bd)</i> a Szobabérlők Házában levő lakások bérbeadásáról,  <i>be)</i> a tartási szerződéshez való hozzájárulásról,  <i>bf)</i> a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén cserelakás felajánlásáról, illetve pénzbeli térítés megállapításáról,  <i>bg)</i> a bérleti jogviszony önkormányzati érdekből történő felmondása esetén a cserelakás felajánlásáról, illetve a pénzbeli térítés megállapításáról,  <i>bh)</i> kényszerbérlet felszámolása keretében történő döntésről,  <i>bi)</i> rendkívüli élethelyzetbe jutott személyek elhelyezéséről,  <i>bj)</i> törvényben, hatósági vagy bírósági határozatban előírt bérbeadási kötelezettség teljesítéséről vagy ennek pénzbeli megváltásáról,  <i>bk)</i> visszamaradt társbérlet más lakásba történő elhelyezéséről,  <i>bl)</i> szolgálati lakás bérbeadásáról,  <i>bm)</i> a lakásbérleti jog cseréjéhez való hozzájárulásról,  <b><i>bn)</i> lakás közzolgálati céllal történő bérbeadásáról,</b></p>
<p><b>3. § (1)</b> Önkormányzati bérlakást csak lakhatás biztosításának céljára lehet bérbe adni, üresen álló lakás esetén, az alábbi jogcímenek:</p> <p><i>a)</i> szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján  <i>aa)</i> pályázat útján,  <i>ab)</i> pályázaton kívül, rendkívüli élethelyzetben levők számára méltányosságból,</p>	<p><b>3. § (1)</b> Önkormányzati bérlakást csak lakhatás biztosításának céljára lehet bérbe adni, üresen álló lakás esetén, az alábbi jogcímenek:</p> <p><i>a)</i> szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján  <i>aa)</i> pályázat útján,  <i>ab)</i> pályázaton kívül, rendkívüli élethelyzetben levők számára méltányosságból,  <b><i>ac)</i> pályázaton kívül, közzolgálati céllal történő bérbeadással, Önkormányzati érdekből,</b></p>
<p><b>7. § (1)</b> Önkormányzati lakás - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - bérbe adható</p> <p><i>a)</i> a Szobabérlők Házában a 14. § (2) bekezdés <i>aa)</i> alpontjában foglalt esetben legfeljebb 1 évre,  <i>b)</i> a 14. § (2) bekezdés <i>ab)</i> alpontjában, és a 15. §-ban foglalt esetben a pályázat</p>	<p><b>7. § (1)</b> Önkormányzati lakás - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - bérbe adható</p> <p><i>a)</i> a Szobabérlők Házában a 14. § (2) bekezdés <i>aa)</i> alpontjában foglalt esetben legfeljebb 1 évre,  <b><i>b)</i> a 14. § (2) bekezdés <i>ab)</i> alpontjában és a 15. §-ban foglalt esetben a pályázat</b></p>

<p>benyújtására okot adó jogviszony, illetve sportolóként történő leigazolás megszűnésének napjáig, de legfeljebb 1 évre,</p> <p><b>14. § (1)</b> A Szobabérlők Házában lévő nem közszolgálati lakóegységeket az Önkormányzat e rendeletben meghatározott módon és feltételekkel bérbeadás útján hasznosítja olyan személyek részére, akik a végleges lakáshoz jutásukat önerőn túl, előtakarékoság vállalásával kívánják megoldani.</p> <p><b>12. Pályázat nélkül történő lakásbérbeadás</b></p>	<p>benyújtására okot adó jogviszony, illetve sportolóként történő leigazolás megszűnésének napjáig, a 18/B. §-ban foglalt esetben a lakás odaítélésére okot adó jog-, illetve munkaviszony megszűnésének napjáig, de legfeljebb 1 évre,</p> <p><b>14. § (1)</b> A Szobabérlők Házában lévő nem közszolgálati lakóegységeket az Önkormányzat e rendeletben meghatározott módon és feltételekkel bérbeadás útján hasznosítja olyan személyek részére, akik a végleges lakáshoz jutásukat önerőn túl, előtakarékoság vállalásával kívánják megoldani. Jelen §-ban foglalt rendelkezéseket a 18/B. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.</p> <p><b>12. Pályázat nélkül történő lakásbérbeadás</b></p> <p>„18/B. § (1) A Polgármester javaslatára az ESZB pályázat lefolytatása nélkül, a Szobabérlők Házában közszolgálati jelleggel bérlőnek jelölheti ki azt a személyt, aki</p> <p>a) az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalával köztisztviselői jogviszonyt vagy a Munka Törvénykönyve hatálya alá tartozó munkaviszonyt, vagy</p> <p>b) az Önkormányzat által fenntartott és működtetett intézménnyel közalkalmazotti jogviszonyt, vagy</p> <p>c) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társasággal munkaviszonyt kíván létesíteni, amennyiben alkalmazása a közvetlen munkahelyi vezető írásban alátámasztott véleménye alapján indokolt, Budapest Főváros területén lakásbérlettel vagy bérlőtársi jogviszonnyal nem rendelkezik és tulajdonában vagy használatában beköltözhető lakás nincs.</p> <p><b>(2)</b> A vezető javaslatát közvetlenül a</p>
---	---



Polgármesterhez nyújtja be, aki vizsgálat tárgyává teszi, hogy van-e üresen álló, pályázati eljárással nem érintett lakás a Szobabérlők Házában. Amennyiben ilyen lakás rendelkezésre áll és az elhelyezés indokolt, a Polgármester javaslatot tesz az ESZB részére a lakás közszolgálati jelleggel történő bérbeadásáról.

(3) A közszolgálati célú lakásra bérleti szerződést azzal lehet kötni, aki

a) az (1) bekezdésben meghatározott köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszony vagy munkaviszony tekintetében határozatlan vagy legalább egy éves határozott idejű foglalkoztatási jogviszonyt létesített, és megfelel a munkáltató által meghatározott feltételeknek, és

b) a bérbe adni kívánt lakás bérleti díjának megfizetését vállalja.

(4) A Szobabérlők Házában közszolgálati jellegű bérbeadás esetén a rendeletben előírt bérbeadási feltételeket jelen §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”