

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ALPOLGÁRMESTERE

*Készült: a 2023. szeptember 20. napján tartandó képviselő-testületi ülésre
Készítette: dr. Köles Zsuzsanna Vagyongazdálkodási Irodavezető*

Tárgy: Javaslat a Lakásrendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) módosítása szükséges az alábbi törvények hatályba lépése miatt.

A kulturális intézményekben foglalkoztatott közalkalmazotti jogviszonyának átalakulásáról, valamint egyes kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XXXII. törvény 1. §-ának (2) bekezdése alapján a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény szerinti közalkalmazotti jogviszony munkaviszonnyá alakult át 2020. november 1-jén.

Az egészségügyi szolgálati jogviszonyról szóló 2020. évi C. törvény 19. §-a alapján

„(1) Az e törvény hatálya alá tartozó egészségügyi szolgáltatónál foglalkoztatott közalkalmazott (a továbbiakban: érintett) közalkalmazotti jogviszonyára 2021. február 28. napjáig a Kjt. rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) 2021. március 1. napján az érintett jogviszonya az egészségügyi szolgálati munkaszerződésben foglaltak szerint az e törvény szerinti egészségügyi szolgálati jogviszonnyá alakul át.”

A pedagógusok új életpályájáról szóló 2023. évi LII. törvény 158. § (1) a) és b) pontja alapján 2024. január 1-jével a pedagógus, dajka, pedagógiai asszisztens, gyógypedagógiai asszisztens, gyógytornász, óvodai intézményi titkár, munkakörben foglalkoztatott közalkalmazotti jogviszonya vagy munkaviszonya köznevelési foglalkoztatotti jogviszonnyá, a takarító, gazdasági, ügyviteli, műszaki, kiegészítő munkakörben foglalkoztatott közalkalmazotti jogviszonya munkaviszonnyá alakul át.

Tekintettel arra, hogy a Lakásrendelet több helyen rendelkezik a fenti jogszabályok alapján megváltozott jogviszonyba tartozó személyi kör vonatkozásában, így a rendelet ezen jogszabályhelyeinek módosítása szükséges.

II. Bérleti jog csere

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Lakás tv.) 29. § az alábbi feltételek mellett teszi lehetővé a bérleti jog cseréjét.

*29. § * (1) A bérlő a lakás bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.*

(2) *Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.*

(3) *Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó – legalább 30 napos határidő megjelölésével – köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:*

a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

*b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását. **

(4) *Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a cserelakás helyszínén történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében. **

(5) *Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél*

a) egészségügyi ok,

b) munkahely megváltozása,

c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) számának megváltozása

*miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn. **

(6) *Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az (5) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) esetében áll fenn.*

(7) *A hozzájárulást az (5)–(6) bekezdésekben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.*

(8) *Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását e törvény rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, ha a csere folytán bérleti jogot szerző cserélő fél a 34. § (1) bekezdésére tekintettel a korábbi bérlőtől eltérő lakbérbesorolásba esik.*

A Lakásrendelet a 30. pontban „*A lakásbérlet egyéb módon való megszűnése*” cím alatt a 45.§ - 46.§- ban tartalmazza a fenti rendelkezéseket, illetve rögzíti, hogy a cseréhez való hozzájárulás megadása vagy megtagadása során az Lt. 29. §- ban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

A bérleti jog cseréjének a Lakás tv.-ben is meghatározott rendelkezésein túl javasolt olyan garanciális szabályoknak a Lakásrendeletbe való beépítése, amelyek biztosítják az önkormányzati tulajdon védelmét, továbbá megakadályozzák bérleti jog cseréjének lehetőségével való visszaélést.

A Lakásrendelet szerinti - a bérleti jog cseréje esetén - bérlő személyében bekövetkezett változást követően az önkormányzati lakások megfelelő fenntartása, valamint a bérleti díj bevételi forrásának biztosítása jelentős érdek, az Önkormányzat nem kerülhet a cserét követően olyan helyzetbe, hogy a bérlő személyi –és anyagi körülményei következtében nem biztosított a lakás fenntartása és a bérleti díj megfizetése.



A bérleti jog cseréjéhez a bérlőnek a Lakás tv.-ben foglaltakon túl a Lakás rendelet 3. számú mellékletében felsorolt iratokat kell benyújtani.

A 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosítása jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

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

A tervezett jogszabályok valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

- **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**
A tervezet a társadalom számára önmagában nem jelent költséget, a tervezet költségvetési többletkiadással nem jár.
- **környezeti és egészségi következményei:**
A tervezetnek kimutatható egészségi hatása nincs.
- **adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**
A tervezet az Önkormányzat számára többletfeladatot nem jelent.
- **a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**
A jogszabályi változások és a felmerülő szabályozási igény szükségessé teszi a rendelet módosítás elfogadását.
- **a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**
A tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel. A pénzügyi feltételek körében új pénzügyi feltétel a tervezet elfogadását követően nem merül fel.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

Rendeleti javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendeletét.

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

Kelt: Budapest, 2023. időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Melléletek:

1. sz. melléklet: a Lakásrendelet módosításáról szóló rendelettervezet
2. sz. melléklet: a rendelettervezet kéthasábos változata.

Tárgyalásra illetékes bizottságok:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
Egészségügyi és Szociális Bizottság