

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. február 26. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Pandula Anikó Krisztina vagyongazdálkodási ügyintéző és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Lakásrendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szerint:

„34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségekkel, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.”

Ennek alapján kerületünk önkormányzati lakásaira vonatkozóan 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 (a továbbiakban: Lakásrendelet) tartalmaz rendelkezéseket.

I. Életkörülményben beálló változás bejelentési kötelezettség

A Lakásrendelet 4. §-a tartalmazza az új bérleti szerződés megkötését kizáró feltételeket.

Szükségesnek tartjuk annak szabályozását, hogy mi legyen az eljárás abban az esetben, ha a bérlő életkörülményeiben időközben olyan változás áll be, ami alapján már nem lenne jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására.

Amennyiben a bérlő bejelenti a változás tényét, az nem ad rendkívüli felmondásra okot, azonban új bérleti szerződés nem köthető vele. A módosítás célja az, hogy amennyiben a változás tényét a bérbeadónak a bérlő nem jelenti be egy megadott határidőn belül, akkor az Önkormányzatnak lehetősége legyen – mint rendkívüli felmondási ok – a bérleti szerződést felmondani.

A fentieknek megfelelően a Lakásrendelet vonatkozó rendelkezése kiegészül egy új (3) bekezdéssel.

II. Közjegyzői okirat költségének viselése

Az Ltv. 3. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat – e törvény keretei között alkotott – rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

Az Ltv. 19. § (1) bekezdése szerint önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg. Az Ltv. 19. § (2) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására.

A Lakásrendelet 5. § (5) bekezdése szerint a jelenlegi szabályozás a következő:

„5.§ (5) Bérbeadó és bérlő a bérleti szerződésben kifejezetten megállapodhatnak abban, hogy a szerződés aláírásától számított 15, azaz tizenöt munkanapon belül bérlő közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatban nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés alapján létrejött bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a lakásból a bérleti szerződés megszűnésének napján kiköltözik, és azt rendeltetésszerű, átvételkori állapotban – de figyelembe véve a szerződésben meghatározott célnak megfelelő használatból eredő természetes elhasználódást – bérbeadó birtokába bocsátja. Bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérleti szerződés hatálya a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírásával áll be. A közjegyzői okirat költsége bérbeadót terheli.”

Tekintettel arra, hogy közjegyzői okirat költsége minden szerződéskötéskor felmerül és ez a kiadás évente, kétévente esedékes, ezért költséghatékonyság szempontjából javasoljuk, hogy a közjegyzői okirat költsége továbbiakban a bérlőt terhelje.

III. Rászorultsági feltételek három évenkénti kötelező felülvizsgálata

A Lakásrendelet 2. rész I. fejezet 10. pontja szabályozza a **pályázat útján történő lakásbérbeadás** kritériumait. A 12. § rendelkezik a szociális helyzet alapján történő lakásbérlet jogosultság feltételeiről, a (2) bekezdés meghatározza, milyen feltételeknek kell együttesen megfelelni jövedelemszámítási, illetve vagyoni szempontból az alábbiak szerint:

A 2024. december 12-én megtartott képviselő-testületi ülésen elhangzottakra tekintettel, mely szerint a rászorultsági mérték háromévenkénti felülvizsgálata indokolt, a Lakásrendelet 12. §-a módosítását javasoljuk akként, hogy egy kiegészítő (8) bekezdésben rögzítésre kerülne az Önkormányzat ezen kötelezettsége.

IV. Soron kívüli bérlemény ellenőrzés lehetősége

A Lakásrendelet 32. §-a tartalmazza a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzésére vonatkozó rendelkezéseket:

A 32. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, továbbá a bérlő lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését a bérlő szükségtelen háborítása nélkül évente egyszer, munkanapokon, 8–20 óra közötti időben ellenőrzi.

Mivel jelenleg nincs arra lehetőség, hogy olyan esetben, mikor olyan információ jut az Önkormányzat tudomására, ami arra utal, hogy a bérleményt a bérlő hosszabb időre bejelentés nélkül elhagyja, albérletbe adja vagy a bérbeadó hozzájárulása nélkül más személyt fogad be, akkor soron kívül is legyen lehetősége az Önkormányzatnak ellenőrizni az adott ingatlant.

Az előterjesztés 1. számú mellékletében található a rendelet-tervezet, a 2. számú melléklet tartalmazza a módosítási javaslatot kéthasábos formában.

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

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen

- **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

A tervezet elfogadása esetén a közjegyzői okirat költségének viselése miatt a leendő bérlők kiadása emelkedik.

- **környezeti és egészségi következményei:**
A tervezetnek környezeti és egészségi következményei nincsenek.
- **adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**
A tervezet újabb adminisztratív terhet nem jelent.
- **a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A bérleti jogviszonyok napi szintű ügyintézése során felmerülő helyzetek kapcsán a szélesebb körű szabályozás biztosítása, mely lehetőséget ad az Önkormányzatnak arra, hogy a megváltozott helyzethez igazodjon.
- **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.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni 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 .../2025. (..) önkormányzati rendeletét.

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

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Melléletek:

1. sz. melléklet: 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 rendelet-tervezet
2. sz. melléklet: 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 módosítási javaslata kéthasábos formában

Tárgyalásra illetékes bizottságok:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
Egészségügyi és Szociális Bizottság