



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés  
a Képviselő-testület  
2021. szeptember 30-i ülésére

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	minősített többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Tulajdonosi Bizottság Gazdasági és Jogi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért  
felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya  
irodavezető

dr. Németh Mónika  
aljegyző

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## 1. Előterjesztés

---

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításával, bérbeadásával, valamint a tulajdonosi, bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos szabályokat.

A Lakásrendelet alkalmazása során szükségessé vált annak módosítása a hatásköri szabályok pontosítása, egységes fogalomrendszer kialakítása, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény) meghatározott, lakások és helyiségek bérbeadásával kapcsolatos önkormányzati rendelet tartalmára vonatkozó rendelkezések beépítése, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hatékonyabb bérbeadása, hasznosítása érdekében.

Timár Gyula képviselő úr indítványozta a Lakásrendelet módosítását, javasolta, egyrészt hogy a 2 éves időtartam helyett 4 sikertelen pályázat előírásával nyíljon lehetőség önkormányzati helyiségek pályázati eljárás lefolytatása nélküli bérbeadására, másrészt, hogy a jogcím nélküli helyiséghasználóval legfeljebb 2 év határozott időtartamra lehessen bérleti szerződést kötni, harmadrészt a Lakásrendelet 91/B. §-ában foglaltak kiterjesztését a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is. A javasolt módosítások a tervezeten átvezetésére kerültek.

Az alábbiakban a jelentősebb módosítások kerülnek ismertetésre, valamennyi módosítás és annak indoka a rendelettervezet indokolásából részletesen megismerhető.



A Lakásrendelet 3. § (1) bekezdése értelmében: „Ha e rendelet a lakások és a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlójaként nem az Önkormányzat Képviselő-testületét vagy annak bizottságát jelöli, akkor a tulajdonosi, bérbeadó jogok és kötelezettségek a Polgármestert (a továbbiakban: bérbeadó) illetik, illetve terhelik.”

A hatásköri szabályok egyértelműbbé tétele érdekében a rendelettervezet szerint a lakás jogcím nélküli lakáshasználó, továbbá megüresedett társbérleti lakrész lakásban maradó társbérleti részére történő bérbeadására a Lakásrendeletben meghatározott feltételek mellett a Képviselő-testület jogosult, továbbá a rendelettervezet az alábbiakban részletezett hozzájárulások, döntések tekintetében a Tulajdonosi Bizottságot jelöli meg a bérbeadói jogkör gyakorlójaként:

- bérbeadás bérlőtársak részére, bérlőtársi jogviszony létesítése (lakás, helyiség),
- hozzájárulás tartási szerződéshez,
- hozzájárulás lakáscseréhez,
- hozzájárulás helyiség eredetitől eltérő célra történő használathoz,
- hozzájárulás helyiség bérleti jogának átruházásához és cseréjéhez.

A Képviselő-testület jelen ülésén tárgyalja a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet módosítását, amelyen a fentiekben ismertetett hatásköri szabályok átvezetésre kerülnek.

A rendelettervezet a szociális bérletként történő lakásbérbeadás esetén összhangba hozza a szociális lakbér megállapítása és a szociális alapon kiírt lakáspályázaton való részvétel feltételeit az alábbiak szerint:

Szociális bérletként, illetve szociális lakáspályázat esetén, szociális lakbér megállapítása mellett önkormányzati lakás annak a nagykorú természetes személynek adható bérbe, akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának:

- a) Budapest közigazgatási területén a tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében vagy használatában nincs másik beköltözhető lakás, lakóház, vagy nincs a tulajdonában együttesen tízmillió forint értéket meghaladó ingatlan, továbbá
- b) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a százhuszezer forintot, egyedülálló esetében a száznyolcvanezer forintot, valamint
- c) együttes vagyona a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét nem haladja meg.

Nem köthető bérleti szerződés szociális bérletre azzal a személlyel, aki a fentiekben felsorolt feltételeknek megfelel, de

- a) aki a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban tárolt adatok alapján Budapest I. kerület közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik,
- b) akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának Budapest közigazgatási területén állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásra bérleti jogviszonya áll fenn, kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik és e lakás bérleti jogáról a szerződéskötést megelőzően lemond,
- c) aki a szerződés megkötését/a pályázat benyújtását megelőző öt évben önkényesen költözött be az Önkormányzat tulajdonában álló lakásba vagy önkényesen foglalt el önkormányzati tulajdonú helyiséget,
- d) akinek a bérleti szerződése a kérelem/pályázat benyújtását megelőző öt éven belül neki felróható ok miatt felmondással megszüntetésre került, vagy
- e) aki a bérbeadást megelőző öt éven belül lemondott valamely önkormányzati lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, önkormányzati bérlakását magánforgalomban elcserélte, vagy beköltözhető ingatlanát eladta.

A Lakástörvény 3. § (2) bekezdésével összhangban a Lakásrendelet szerint szociális bérletként történő lakásbérbeadás esetén a bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A rendelettervezet kiegészíti ezt a rendelkezést azzal, hogy a bérlő a lakásból történő, két hónapot meghaladó távollétét és



annak időtartamát köteles írásban a bérbeadónak bejelenteni. Ezt a rendelkezést a rendelettervezet hatályba lépését követően létrejött lakásbérleti szerződések esetében kell alkalmazni.

A Lakásrendelet 42. §-a szerint a közérdekű feladatok megvalósítása érdekében létrejött lakásbérlet esetén a bérlő költségelví laktér fizetésére kötelezett. A Lakásrendelet azonban ezt a jogcímet bár ismeri, nem nevesíti sem az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei (8. §), sem a költségelví laktér megállapítása mellett történő lakásbérbeadás esetei (11. §) között. A rendelettervezet a 42. §-t hatályon kívül helyezi és az átláthatóbb szabályozás érdekében a közérdekű feladatok megvalósítása érdekében történő lakásbérbeadást átveteti a Lakásrendelet 8. és 11. §-án.

A rendelettervezet rögzíti, hogy a bérlő költségelví laktér helyett szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj megállapítását kérheti, ha a Lakásrendeletben foglalt feltételeknek megfelel, és igazolja a feltételek fennállását, de ilyen esetben a bérbeadó csak a feltételek igazolását követő hónap első napjától állapíthat meg a bérlő részére szociális helyzet alapján lakásbérleti díjat, visszamenőleges megállapításnak nincs helye.

A Lakásrendelet a szociális alapon kiírt lakáspályázat elbírálása tekintetében egymással ellentétes hatásköri szabályokat tartalmaz. A Lakásrendelet 17. § (2) bekezdése szerint a pályázat nyertesét a Tulajdonosi Bizottság, a 18. § (3) bekezdése alapján pedig a Képviselő-testület választja ki. A rendelettervezet szerint, összhangban a szociális lakásbérbeadás hatásköri szabályaival, a pályázatot a Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület bírálja el és dönt a pályázat nyerteséről.

A Lakásrendelet 47. § (1) bekezdése szerint a lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a szerződésben meghatározott piaci laktér összege minden évben a tárgyév január 1-jén érvényes jegybanki alapkamat mértékével emelkedik. A lakásbérleti szerződésekhez hasonló kikötést tartalmaznak az önkormányzati helyiségekre kötött bérleti szerződések is. A rendelettervezet az éves – a bérleti szerződés módosítása nélküli – piaci laktér, illetve helyiségbérleti díj emelkedést a jegybanki alapkamat helyett a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindexhez köti. Ezt a rendelkezést a rendelettervezet hatályba lépését követően létrejött lakás- és helyiségbérleti szerződések esetében kell alkalmazni.

A Képviselő-testület 24/2020. (II. 20.) önkormányzati határozatával döntött arról, hogy az előterjesztés 1. melléklete szerinti önkormányzati ingatlanok bérbeadására vonatkozóan az előterjesztés 2. mellékletében meghatározott értéket állapít meg önköltséggént és felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlanokra vonatkozóan rövid távú, legfeljebb 48 órás bérleti szerződést kössön. A rendelettervezet a helyiségek bérbeadására vonatkozó jogcímeik között nevesíti a polgármester ezen Képviselő-testület által meghatározott bérbeadói jogkörét kulturális tevékenység, közösségi programok, rendezvények, előadások céljára.

A Lakásrendelet 68/A. § (1) bekezdése szerint a legalább két éve nem hasznosított helyiség pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbe adható a helyiség bérbevételére irányuló kérelem alapján. Az önkormányzati helyiségek bérbeadása ütemének meggyorsítása érdekében a tervezet a két éves időtartam előírása helyett a négy alkalommal eredménytelenül pályáztatott helyiségek esetében teszi lehetővé a pályázati eljárás lefolytatása nélküli bérbeadást az ingatlan megtekintésének biztosítása mellett.

A Lakásrendelet 71. § (2) bekezdése tartalmazza a helyiség hirdetményi eljárás, árverés útján történő bérbeadása esetén a hirdetményi kiírás tartalmi elemeit. A felsorolást a rendelettervezet kiegészíti az induló bérleti díjjal.

A Lakásrendelet értelmében a határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama főszabályként legfeljebb öt év lehet. A Lakásrendelet további legfeljebb 5 év előbérleti jog kikötését teszi lehetővé meghatározott feltételek esetén. Több üres önkormányzati helyiség jelentős, százmillió nagyságrendű felújítást igényel, mely ráfordítás öt év alatt nem térül meg. Az előbérleti jog, tekintettel arra, hogy e jog természetéből fakadóan nem jelent automatikus



ismételt bérbeadást, arról a bérbeadói jogkör gyakorlója egyedileg hozza meg döntését, nem nyújt a leendő bérlő számára biztosítékot arra nézve, hogy a helyiséget az öt év határozott időtartam leteltét követően ismét bérbe veheti. Az önkormányzati helyiségek hatékonyabb bérbeadása, az üres önkormányzati helyiségek hasznosításának elősegítése érdekében a rendelettervezet lehetővé teszi a tíz év határozott időtartamra történő bérbeadást, amennyiben

- a) a bérlő a bérleti szerződésben vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, teljes egészében, a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, illetve teljes körűen felújítja és
- b) a bérlő által a helyiségben végzett tevékenység folytatásához - tekintettel a helyiségben folytatott tevékenység jellegére vagy volumenére - az Önkormányzatnak nyomós érdeke fűződik.

A bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles.

Amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettségét határidőre nem teljesíti, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkorai jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.

A fennálló, még le nem járt öt éves határozott idejű bérleti jogviszony időtartama pedig, ha a bérleti szerződésben előbérleti jog nem került kikötésre, a bérlő kérelmére a Tulajdonosi Bizottság döntésével módosítható oly módon, hogy a helyiség a bérlő részére a döntés meghozatalától számított legfeljebb öt év határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérlő

- a) a bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, számlákkal igazoltan, a bérbeadó hozzájárulásával teljes egészében rendeltetésszerű használatra alkalmassá tette, illetve felújította, és
- b) a bérleti jogviszony alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, valamint
- c) az Önkormányzattal szemben sem bérleti- vagy külön szolgáltatási díj, sem lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincs.

A Lakásrendelet 26/A. § (2) bekezdése az önkormányzati lakások esetében kimondja, hogy a jogcím nélküli lakáshasználóval kötött határozott idejű bérleti szerződés időtartama legfeljebb két év lehet. Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek tekintetében a Lakásrendelet a bérleti jogviszony időtartamát a jogcím nélküli használó részére történő bérbeadásnál nem szabályozza. A tervezet ezt a lakásokhoz hasonlóan két évben határozza meg.

A Lakásrendelet 91/B. §-a értelmében amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony hosszabbítása iránti kérelmét a megfelelő határidőben benyújtotta, de a kérelem elbírálására csak a szerződése lejártát követően kerül sor, a lakáshasználati díj az új bérleti szerződés megkötéséig a lakbérrel megegyező összeg. A tervezet ezt a rendelkezést kiterjeszti az önkormányzati helyiségekre is.

A rendelettervezet az óvadékkal kapcsolatos rendelkezéseket is pontosítja, melyek nemcsak a piaci alapon történő lakásbérbeadás, hanem helyiségbérbeadás esetén is alkalmazandók.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékletben foglalt rendeletalkotási javaslat megtárgyalására és annak elfogadására!



## 2. RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT

---

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ...../2021. (.....) önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerint.

## 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE(I)

---

1. melléklet: rendelet tervezete
2. melléklet: előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. §-a alapján
3. melléklet: rendelet indokolása



Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2021. (... . . .) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 7. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„7. § Nem lehet lakásbérleti szerződést kötni azzal a személlyel, akinek az Önkormányzattal szemben a szerződéskötés időpontjában lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy bérleti-, használati-, illetve külön szolgáltatási díj tartozása, vagy önkormányzati lakásra, illetve helyiségre közüzemi díj tartozása van, kivéve, ha a tartozás rendezésére megállapodást kötött és e megállapodás alapján a fizetési kötelezettségének eleget tesz.”

2. §

A Lakásrendelet 8. §-a az alábbiak szerint módosul:

„8. § A lakásokat:

- a) szociális bérletként;
- b) költségelvű bérletként;
- c) piaci bérletként;
- d) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján;
- e) törvényben, illetve bírósági és hatósági döntésben előírt elhelyezési illetve bérbeadási kötelezettség alapján;
- f) az e rendelet hatályaba lépését megelőző időszakban másik lakás biztosítására vállalt kötelezettség alapján;
- g) lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében;
- h) lakáscsere, minőségi lakáscsere keretében;
- i) átmeneti elhelyezés céljából;
- j) ideiglenes intézkedés meghozatalával;
- k) jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszonyának rendezése következtében, valamint
- l) jogviszony folytatásra vonatkozó jog elismerésével

az e rendeletben foglaltak szerint lehet bérbe adni.

3. §

(1) A Lakásrendelet 9. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„9. § A Képviselő-testület szociális, jövedelmi és vagyoni helyzete alapján (a továbbiakban: szociális bérletként) adhatja bérbe a lakást annak a nagykorú természetes személynek, akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának:

- a) Budapest közigazgatási területén a tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében vagy használatában nincs másik beköltözhető lakás, lakóház, vagy nincs a tulajdonában együttesen tízmillió forint értéket meghaladó ingatlan, továbbá



- b) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a százhuszezer forintot, egyedülálló esetében a száznyolcvanezer forintot, valamint
- c) együttes vagyona a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét nem haladja meg.

(2) A Lakásrendelet 9. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„9. § (2) Nem köthető bérleti szerződés szociális bérletre azzal a személlyel, aki az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel, de

- a) aki a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban tárolt adatok alapján Budapest I. kerület közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik,
- b) akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának Budapest közigazgatási területén állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásra bérleti jogviszonya áll fenn, kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik és e lakás bérleti jogáról a szerződéskötést megelőzően lemond,
- c) aki a szerződés megkötését megelőző öt évben önkényesen költözött be az Önkormányzat tulajdonában álló lakásba vagy önkényesen foglalt el önkormányzati tulajdonú helyiséget,
- d) akinek a bérleti szerződése a kérelem benyújtását megelőző öt éven belül neki felróható ok miatt felmondással megszüntetésre került, vagy
- e) aki a bérbeadást megelőző öt éven belül lemondott valamely önkormányzati lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, önkormányzati bérlakását magánforgalomban elcserélte, vagy beköltözhető ingatlanát eladta.”

(3) A Lakásrendelet 9/A. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„9/A. § (1) Szociális alapon kiírt lakáspályázat esetén, szociális lakbér megállapítása mellett annak a személynek adható bérbe lakás,

- a) aki a pályázat benyújtására megállapított határnapig a 18. életévét betöltötte, és
- b) akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának:
  - ba) az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a százhuszezer forintot, egyedülálló személy esetében a száznyolcvanezer forintot, és
  - bb) Budapest közigazgatási területén a tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében vagy használatában nincs másik beköltözhető lakás, lakóház, vagy nincs a tulajdonában együttesen tízmillió forint értéket meghaladó ingatlan, továbbá
  - bc) együttes vagyona a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét nem haladja meg, valamint
- c) aki a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban tárolt adatok alapján Budapest I. kerület közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.”

(4) A Lakásrendelet 9/A. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„9/A. § (2) Nem köthető bérleti szerződés azzal a személlyel,

- a) aki nem természetes személy,
- b) akinek vagy házastársának, illetve a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának Budapest közigazgatási területén állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásra bérleti jogviszonya áll fenn, kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik és e lakás bérleti jogáról a szerződéskötést megelőzően lemond,
- c) aki a pályázat benyújtását megelőző öt évben önkényesen költözött be az Önkormányzat tulajdonában álló lakásba vagy önkényesen foglalt el önkormányzati tulajdonú helyiséget,
- d) akinek a bérleti szerződése a pályázat benyújtását megelőző öt éven belül neki felróható ok miatt felmondással megszüntetésre került, vagy
- e) aki a pályázat benyújtását megelőző öt éven belül lemondott valamely önkormányzati lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, önkormányzati bérlakását magánforgalomban elcserélte, vagy beköltözhető ingatlanát eladta.”



(5) A Lakásrendelet 9/A. § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„9/A. § (7) Szociális bérlet esetén a bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő, két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadónak bejelenteni. Amennyiben a bérlő a lakásból való két hónapot meghaladó eltávozását írásban nem jelentette be, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkorai jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.”

(6) A Lakásrendelet 9/A. § (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„9. § (8) A 9. § (1) bekezdésének a) pontjában, valamint a 9/A. § (1) bekezdésének bb) pontjában foglaltak igazolásához csatolni kell az ingatlanügyi hatóság által kiállított, 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítványt vagy hatósági igazolást.”

(7) A Lakásrendelet 10. §-a az alábbiak szerint módosul:

„10. § A 9/A. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt feltételeknek megfelelő személyek közül előnyben részesíthető az, aki:

- a) három vagy több gyermeket nevel,
- b) gyermekét egyedül nevelő szülő,
- c) egyedülálló nyugdíjas,
- d) egészségre ártalmas körülmények között él,
- e) családjában a tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba,
- f) munkahelyel, rendszeres jövedelemmel rendelkezik.”

#### 4. §

(1) A Lakásrendelet 11. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„11. § (1) Költségelvű lakbér fizetésének előírása mellett adható bérbe a lakás, a jövedelmi és vagyoni helyzetre való tekintet nélkül:

- a) egyedi bérbeadói döntés alapján,
- b) ha a bérlő több lakás bérleti (bérlőtársi) jogával rendelkezik,
- c) közérdekű feladatok megvalósítása érdekében létrejött lakásbérlet esetén,
- d) megüresedett társbérleti lakrész esetén a visszamaradt társbérlőnek, kivéve, ha a visszamaradt társbérlő szociális alapon jogosult a megüresedett lakrész bérletére,
- e) lakáscsere esetében, amennyiben a csere folytán bérleti jogot szerző fél a korábbi bérlő lakbér besorolásától eltérően nem jogosult szociális lakbérre,
- f) tartási szerződésből eredő kötelezettség teljesítése esetén bérbe adott lakás esetében,
- g) bérlőkijelölési, illetve bérlő kiválasztási jog alapján bérbe adott lakás esetében.
- h) ha a bérlő szociális bérletre, a lakásbérleti szerződés lejártát követően nem lenne jogosult, de kérelem alapján a lakásbérleti szerződés meghosszabbítására jogosultságot szerez.

(2) A bérlő költségelvű lakbér helyett szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj megállapítását kérheti, ha a jelen rendeletben foglalt feltételeknek megfelel, és igazolja a feltételek fennállását, de ilyen esetben a bérbeadó csak a feltételek igazolását követő hónap első napjától állapíthat meg a bérlő részére szociális helyzet alapján bérleti díjat, visszamenőleges megállapításnak nincs helye.”

(2) A Lakásrendelet 11/A. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„11/A. § (5) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak igazolásához csatolni kell az ingatlanügyi hatóság által kiállított, 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítványt vagy hatósági igazolást.”

#### 5. §

A Lakásrendelet 17. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„17. § (2) A Hivatal a beérkezett pályázatokat annak érvényességére vagy érvénytelenségére történő utalással ellátva, a pályázati határidő lejártát követően előterjesztést készít a Tulajdonosi Bizottság részére javaslatlét céljából. A Tulajdonosi Bizottság a pályázatokat a pályázati elbírálás szempontjai alapján rangsorolja és javaslatot tesz a pályázat nyertesére,



valamint annak a három következő pályázónak a sorrendjére is, akivel a nyertes vagy a soron következő pályázó kiesése esetén a lakásra bérleti szerződés köthető.”

#### 6. §

A Lakásrendelet 19. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„19. § (1) A pályázaton való részvétel – szociális alapon kiírt lakáspályázat kivételével – biztosíték (bánatpénz) adásához köthető. Az ajánlat megküldésével egyidejűleg kell az ajánlattevőnek igazolnia, hogy a pályázati biztosítékot visszavonhatatlanul a kiíró rendelkezésére bocsátotta.”

#### 7. §

(1) A Lakásrendelet Második rész (A lakások bérbeadása) VIII. fejezetének címe helyébe az alábbi cím lép:

**„Bérbeadás lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladat megvalósítása, illetve jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszonyának rendezése érdekében”**

(2) A Lakásrendelet 26/A. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„26/A. § (1) Jogcím nélküli lakáshasználóval bérleti szerződés a Képviselő-testület határozata alapján akkor köthető, ha a lakáshasználó

- a) a lakást rendeltetésszerűen használja,
- b) legalább két éve életvitelszerűen a lakásban lakik.”

#### 8. §

A Lakásrendelet 29. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„29. § (4) A bérlőtársi szerződés megkötéséről a Tulajdonosi Bizottság dönt.”

#### 9. §

A Lakásrendelet 30. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„30. § (1) Megüresedett társbérleti lakrész a Képviselő-testület határozatával a lakásban maradó társbérlő részére kizárólag akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakásterület után számított lakbér megfizetését.”

#### 10. §

A Lakásrendelet 47. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„47. § (1) A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a nyertes pályázóval, a pályázatában megajánlott összegű lakbér fizetésére vonatkozó kötelezettséggel kell a lakásbérleti szerződést megkötni, mely legalább a lakásra irányadó szociális lakbér háromszorosa. A lakásbérleti szerződésben meghatározott piaci lakbér összege minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.”

#### 11. §

(1) A Lakásrendelet Második rész (A lakások bérbeadása) XVI. fejezete (A bérbeadói hozzájárulás szabályai) 24. pontjának címe helyébe az alábbi cím lép:

**„Hozzájárulás tartási szerződés, valamint lakáscsere esetén”**

(2) A Lakásrendelet 60. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„60. § (1) A Tulajdonosi Bizottság hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a határozatlan idejű bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön, ha nem állnak fenn jogszabályban meghatározott kizáró feltételek. A tartási szerződéshez való hozzájárulás esetén a bérbeadó egyben hozzájárul ahhoz is, hogy a bérlő az eltartót a lakásba befogadja.”

(3) A Lakásrendelet az alábbi 61/A. §-sal egészül ki:



„61/A. § Lakás bérleti joga a Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásával kizárólag másik lakás bérleti jogára, illetőleg tulajdonjogára cserélhető. Feltétel bekövetkeztéig szóló, illetőleg határozott időtartamú szerződés esetén a lakás nem cserélhető el.”

#### 12. §

A Lakásrendelet 66. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„66.§ (1) A helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés:

- a) aki a bérleti jogot versenyeztetés során nyerte el;
- b) aki a helyiségre előbérleti joggal rendelkezik és a bérleti jogviszony ideje alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette;
- c) aki határozott idejű bérleti szerződés alapján a helyiség bérlője, amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette, bérleti- és külön szolgáltatási díj, valamint közüzemi díj tartozása nincs;
- d) akit a bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv meghatározott;
- e) aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg vagy cserehelyiségre jogosult;
- f) aki a Tulajdonosi Bizottság döntése alapján versenyeztetés nélkül bérleti jogot kapott;
- g) aki a helyiséget jogcím nélkül használja, ha a Tulajdonosi Bizottság a jogviszony rendezéséhez hozzájárul.

(2) A Polgármester dönt a nem lakás céljára szolgáló helyiség kulturális tevékenység, közösségi programok, rendezvények, előadások céljára történő, rövid távú, legfeljebb 48 óra időtartamra szóló bérbeadásáról.

(3) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak, akinek:

- a) az Önkormányzattal szemben a szerződéskötés időpontjában lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy bérleti-, használati-, illetve külön szolgáltatási díj tartozása, vagy önkormányzati lakásra, illetve helyiségre közüzemi díj tartozása van, kivéve, ha a tartozás rendezésére megállapodást kötött és e megállapodás alapján a fizetési kötelezettségének eleget tesz,
- b) aki helyiséget önkényesen foglalt el.”

#### 13. §

A Lakásrendelet 68/A. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„68/A. § (1) Az Önkormányzat a legalább négy alkalommal eredménytelenül pályáztatott helyiségeinek a listáját, valamint az elvárt legalacsonyabb bérleti díjat a honlapján folyamatosan elérhetővé teszi. A legalább négy alkalommal eredménytelenül pályáztatott helyiség pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbe adható a helyiség bérbevételére irányuló kérelem alapján. Az önkormányzat kérelemre, előre egyeztetett időpontban biztosítja a helyiség megtekintésének a lehetőségét.”

#### 14. §

A Lakásrendelet 71. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„71. § (2) A hirdetményi kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség(ek) címét, alapterületét, ingatlan-nyilvántartási megnevezését;
- b) a helyiség(ek) felszereltségét, műszaki állapotát;
- c) a kiíró, bonyolító megnevezését, címét, telefonszámát;
- d) a helyiség (ek) megtekintésére biztosított időpontot;
- e) a biztosíték összegét;
- f) a jelentkezés benyújtásának módját, helyét és idejét;
- g) a licitálás/árverés helyét és idejét;
- h) az induló bérleti díjat;
- i) a licit lépcsőt;
- j) utalást az épület műemléki védettségére;
- k) a megkötendő bérleti szerződés időtartamát;
- l) amennyiben szükséges a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének vállalására irányuló felhívást.”



## 15. §

(1) A Lakásrendelet 76. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„76. § (2) A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – e rendelet 66. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, valamint a jelen § (3) és (6) bekezdéseiben meghatározott esetek kivételével – legfeljebb öt év lehet.”

(2) A Lakásrendelet 76. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„76. § (3) A helyiségbérleti jogviszony időtartama legfeljebb tíz év lehet, amennyiben

- a) a bérlő a bérleti szerződésben vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, teljes egészében, a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, illetve teljes körűen felújítja és
- b) a bérlő által a helyiségben végzett tevékenység folytatásához – tekintettel a helyiségben folytatott tevékenység jellegére vagy volumenére – az Önkormányzatnak nyomós érdeke fűződik.”

(3) A Lakásrendelet 76. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„76. § (4) A bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles.

Amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettségét határidőre nem teljesíti, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkorai jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.”

(4) A Lakásrendelet 76. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„76. § (5) A fennálló, még le nem járt öt éves határozott idejű bérleti jogviszony időtartama, ha a bérleti szerződésben előbérleti jog nem került kikötésre, a bérlő kérelmére a Tulajdonosi Bizottság döntésével módosítható oly módon, hogy a helyiség a bérlő részére a döntés meghozatalától számított legfeljebb öt év határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérlő

- a) a bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, számlákkal igazoltan, a bérbeadó hozzájárulásával teljes egészében rendeltetésszerű használatra alkalmassá tette, illetve teljes körűen felújította, és
- b) a bérleti jogviszony alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, valamint
- c) az Önkormányzattal szemben sem bérleti- és külön szolgáltatási díj, sem lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincs.”

(5) A Lakásrendelet 76. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„76. § (6) A jogcím nélküli helyiséghasználóval legfeljebb két éves határozott időtartamra köthető bérleti szerződés.”

## 16. §

A Lakásrendelet 77. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„77. § (4) A helyiségbérleti szerződésben meghatározott bérleti díj összege minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.”

## 17. §

A Lakásrendelet 78. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„78. § (1) A helyiség bérletére bérlőtársi jogviszony a Tulajdonosi Bizottság döntésével akkor létesíthető, ha a bérlő és a bérlőtárs a jogviszony létesítésében megállapodtak, továbbá vállalják a rendelet szerint megjelölt bérbeadói hozzájárulás feltételeinek teljesítését.”



## 18. §

A Lakásrendelet 80. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„80. § (1) A Tulajdonosi Bizottság hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a helyiséget a bérleti szerződésben rögzítettől eltérő célra használja.”

## 19. §

A Lakásrendelet 81. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„81. § (5) A helyiség bérleti jogának átruházása, valamint cseréje iránti kérelemről a Tulajdonosi Bizottság dönt.”

## 20. §

A Lakásrendelet 91/B. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„91/B. Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony hosszabbítása iránti kérelmét a megfelelő határidőben benyújtotta, de a kérelem elbírálására csak a szerződése lejártát követően kerül sor, a lakás- és helyiséghasználati díj az új bérleti szerződés megkötéséig a lakbérrel, illetve a helyiségbérleti díjjal megegyező összeg.”

## 21. §

(1) A Lakásrendelet 93. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„93. § (2) Az óvadék mértéke a szerződésben meghatározott havi lakbér (helyiségbérleti díj) háromszorosának megfelelő összeg.”

(2) A Lakásrendelet 93. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„93. § (3) A bérleti jogviszony megszűnése esetén bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékat lakbér (helyiségbérleti díj) hátralék, külön szolgáltatási díjhátralék vagy közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás (helyiség) rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel. A bérbeadó felhívására a bérlő köteles az óvadék összegének kiegészítésére a lakbér (helyiségbérleti díj) emelkedését, illetve az óvadék összegének a bérleti szerződés fennállása alatti felhasználását követő 15 napon belül.”

(3) A Lakásrendelet 93. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„93. § (4) A (3) bekezdésben meghatározott díjhátralék és/vagy költségek hiányában a bérbeadó a lakás (helyiség) visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.”

## 22. §

Hatályát veszti a Lakásrendelet 40. és 42. §-a.

## 23. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és az azt követő napon a törvény erejénél fogva hatályát veszti.

(2) E rendelet 3. § (5) bekezdésében, 10. § 2. mondatában és 16. §-ában foglaltakat a jelen rendelet hatályba lépését követően létrejött lakás- és helyiségbérleti szerződések esetében kell alkalmazni.

Budapest, 2021. szeptember

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

jegyző

## Hatásvizsgálat

A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet pontosabb, egyértelműbb lesz, mely egyrészt mind a döntéselőkészítők, mind a döntéshozatalra jogosultak, másrészt a jelenlegi és a leendő önkormányzati lakás- és helyiségbérlők számára segítséget jelent. A helyiségek bérbeadása terén a bérleti jogviszony idejének hosszabb időtartamban történő meghatározásának a lehetősége az önkormányzati helyiségek iránti keresletet és ezáltal a bérbeadásból származó bevételek növekedését eredményezi.

A rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendeletnek környezeti és egészségi következménye nincs.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:

A rendeleti szabályok pontosításának, a részletszabályok megalkotásának elmaradása egyrészt bizonytalanságot, másrészt az ügyintézés elhúzódását eredményezheti.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.



### Általános indokolás

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításával, bérbeadásával, valamint a tulajdonosi, bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos szabályokat.

A Lakásrendelet alkalmazása során szükségessé vált annak módosítása a hatásköri szabályok pontosítása, egységes fogalomrendszer kialakítása, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény) meghatározott, lakások és helyiségek bérbeadásával kapcsolatos önkormányzati rendelet tartalmára vonatkozó rendelkezések beépítése, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hatékonyabb bérbeadása, hasznosítása érdekében. A rendeletnek jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása van, ezért az indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

### Részletes indokolás

Indokolás az 1. §-hoz:

A rendelet pontosítja azt a személyi kört, akivel önkormányzati lakásra díjtartozás vagy adótartozás miatt lakásbérleti szerződés nem köthető.

Indokolás a 2. §-hoz:

Kiegészíti az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímeit a közérdekű feladatok megvalósítása érdekében, valamint a minőségi lakáscsere keretében történő lakásbérbeadással.

Indokolás a 3. §-hoz:

A rendelet a szociális bérletként történő lakásbérbeadás esetén összhangba hozza a szociális lakbér megállapítása és a szociális alapon kiírt lakáspályázaton való részvétel feltételeit, valamint a Lakástörvénnyel összhangban rögzíti az életvitelszerű ottlakás követelményét és azt, hogy a bérlő a lakásból történő, két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadónak bejelenteni. Ezen kötelezettségeket a lakásbérleti szerződésben rögzíteni, alkalmazni pedig a rendelet hatálybalépését követően létrejött szerződések esetében kell.

A fentiekén túl a rendelet téves hivatkozásokat pontosít.

Indokolás a 4. §-hoz:

A rendelet a költségelvű lakbér fizetésének esetei között nevesíti a közérdekű feladatok megvalósítása érdekében létrejött lakásbérletet.

A rendelet tartalmazza továbbá, amennyiben a bérlő költségelvű lakbér helyett szociális lakbér megállapítását kéri és annak a Lakásrendeletben foglalt feltételei igazoltan fennállnak, úgy az Önkormányzat a feltételek igazolását követő hónap első napjától állapíthat meg a bérlő részére szociális helyzet alapján bérleti díjat.

Indokolás az 5. §-hoz:

A rendelet összhangban a 18. § (3) bekezdésében foglaltakkal kimondja – feloldva a korábbi ellentmondásos rendelkezéseket –, hogy a szociális alapon kiírt lakáspályázat tekintetében a Tulajdonosi Bizottság javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a pályázat nyertesére, valamint annak a három következő pályázónak a sorrendjére is, akivel a nyertes vagy a soron következő pályázó kiesése esetén a lakásra bérleti szerződés köthető.



Indokolás a 6. §-hoz:

A rendelet a Lakástörvény rendelkezéseinek megfelelően pontosítja azt, hogy a pályázaton való részvétel biztosíték (bánaipénz) adásához a szociális alapon kiírt lakáspályázat kivételével köthető.

Indokolás a 7. §-hoz:

A rendelet a lakás bérbeadásának jogcímeihez igazodva pontosítja a VIII. fejezet címét, valamint egyértelműen megjelöli azt, hogy jogcím nélküli lakáshasználóval bérleti szerződés – a Lakásrendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén – a Képviselő-testület döntésével köthető.

Indokolás a 8. §-hoz:

A rendelet kimondja, hogy bérlőtársi szerződés megkötéséről a Tulajdonosi Bizottság dönt.

Indokolás a 9.§-hoz:

A rendelet megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása tekintetében rögzíti a Képviselő-testület döntési jogkörét.

Indokolás a 10. §-hoz:

A Lakásrendelet szerint a lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a szerződésben meghatározott piaci lakbér összege minden évben a tárgyév január 1-jén érvényes jegybanki alapkamat mértékével emelkedik. A rendelet az éves – a bérleti szerződés módosítása nélküli – piaci lakbér emelkedését a jegybanki alapkamat helyett a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindexhez köti. Ezt a rendelkezést a rendelet hatályba lépését követően létrejött lakásbérleti szerződések esetében kell alkalmazni.

Indokolás a 11. §-hoz:

A rendelet pontosítja a Lakásrendelet XVI. fejezete (A bérbeadói hozzájárulás szabályai) 24. pontjának címét, továbbá rögzíti, hogy tartási szerződéshez, valamint lakáscseréhez szükséges bérbeadói hozzájárulás tekintetében döntéshozatalra a Tulajdonosi Bizottság jogosult.

A rendelet a Lakástörvény rendelkezéseinek megfelelően meghatározza, hogy lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára, illetőleg tulajdonjogára cserélhető. Feltétel bekövetkeztéig szóló, illetőleg határozott időtartamú szerződés esetén a lakás nem cserélhető el.

Indokolás a 12. §-hoz:

A rendelet az önkormányzati helyiségek bérbeadásának jogcímei között pontosító rendelkezést tartalmaz a határozott idejű bérleti jogviszony meghosszabbításához szükséges feltételek tekintetében.

A rendelet bérbeadói jogkört biztosít a polgármester részére önkormányzati helyiségek kulturális tevékenység, közösségi programok, rendezvények, előadások céljára történő, rövid távú, legfeljebb 48 óra időtartamra szóló bérbeadásához.

Pontosítja azt a személyi kört, akivel önkormányzati helyiségre díjartozás vagy adóartozás miatt helyiségbérleti szerződés nem köthető.

Indokolás a 13. §-hoz:

A rendelet az önkormányzati helyiségek bérbeadása ütemének meggyorsítása érdekében a két éves időtartam előírása helyett a négy alkalommal eredménytelenül pályáztatott helyiségek esetében teszi lehetővé a pályázati eljárás lefolytatása nélküli bérbeadást a Lakásrendeletben meghatározott eljárás keretében, az ingatlan megtekintésének biztosítása mellett.

Indokolás a 14. §-hoz:

A Lakásrendelet 71. § (2) bekezdése tartalmazza a helyiség hirdetményi eljárás, árverés útján történő bérbeadása esetén a hirdetményi kiírás tartalmi elemeit. A felsorolást a rendelet kiegészíti az induló bérleti díjjal.

Indokolás a 15. §-hoz:



A Lakásrendelet értelmében a határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama főszabályként legfeljebb öt év lehet. A Lakásrendelet további legfeljebb 5 év előbérleti jog kikötését teszi lehetővé meghatározott feltételek esetén. Több üres önkormányzati helyiség jelentős, százmilliós nagyságrendű felújítást igényel, mely ráfordítás öt év alatt nem térül meg. Az előbérleti jog, tekintettel arra, hogy e jog természetéből fakadóan nem jelent automatikus ismételt bérbeadást, arról a bérbeadói jogkör gyakorlója egyedileg hozza meg döntését, nem jelent a leendő bérlő számára biztosítékot arra nézve, hogy a helyiséget az öt év határozott időtartam leteltét követően ismét bérbe veheti. Az önkormányzati helyiségek hatékonyabb bérbeadása, az üres önkormányzati helyiségek hasznosításának elősegítése érdekében a rendelet az abban meghatározott feltételek esetén lehetővé teszi a tíz év határozott időtartamra történő bérbeadást, valamint a fennálló, még le nem járt öt éves határozott idejű bérleti jogviszony időtartamának módosítását, a döntésről számított öt év határozott időtartamra.

A Lakásrendelet 26/A. § (2) bekezdése az önkormányzati lakások esetében kimondja, hogy a jogcím nélküli lakáshasználóval kötött határozott idejű bérleti szerződés időtartama legfeljebb két év lehet. Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek tekintetében a Lakásrendelet a bérleti jogviszony időtartamát a jogcím nélküli használó részére történő bérbeadásnál nem szabályozza. A rendelet ezt a hiányosságot pótolja és a lakásokhoz hasonlóan két évben határozza meg a jogcím nélküli helyiséghasználóval kötött bérleti szerződés maximális időtartamát.

Indokolás a 16. §-hoz:

A rendelet a piaci lakbérhez hasonlóan rögzíti, hogy a helyiség bérleti díj minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik. Ezt a rendelkezést a rendelet hatályba lépését követően létrejött helyiségbérleti szerződések esetében kell alkalmazni.

Indokolás a 17. §-hoz:

A rendelet rögzíti a Tulajdonosi Bizottság hatáskörét bérlőtársi jogviszony létesítése iránti kérelem elbírálása, bérlőtársak részére történő bérbeadás esetén.

Indokolás a 18. §-hoz:

A rendelet szerint a helyiség eredetitől eltérő célra történő használatáról a Tulajdonosi Bizottság dönt.

Indokolás a 19. §-hoz:

A rendelet a Tulajdonosi Bizottság hatáskörét rögzíti önkormányzati helyiségek bérleti jogának átruházása, valamint cseréje esetén.

Indokolás a 20. §-hoz:

A Lakásrendelet 91/B. §-a értelmében amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony hosszabbítása iránti kérelmét a megfelelő határidőben benyújtotta, de a kérelem elbírálására csak a szerződése lejártát követően kerül sor, a lakáshasználati díj az új bérleti szerződés megkötéséig a lakbérrel megegyező összeg. A tervezet ezt a rendelkezést kiterjeszti az önkormányzati helyiségekre is.

Indokolás a 21. §-hoz:

A rendelet az óvadékkal kapcsolatos rendelkezéseket pontosítja, mely nemcsak a piaci alapon történő lakásbérbeadás, hanem helyiségbérbeadás esetén is alkalmazandó. Kimondja továbbá, hogy a bérbeadó felhívására a bérlő köteles az óvadék összegének kiegészítésére a lakbér (helyiségbérleti díj) emelkedését, illetve az óvadék összegének a bérleti szerződés fennállása alatti felhasználását követő 15 napon belül.

Indokolás a 22. §-hoz:

A Lakásrendelet 40. §-a a szociális lakbér megállapításának lehetőségét a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzetétől függetlenül, illetve közérdekű célból is lehetővé teszi, mely rendelkezés hatályon kívül helyezése indokolt.



A Lakásrendelet 42. §-a szerint a közérdekű feladatok megvalósítása érdekében létrejött lakásbérlet esetén a bérlő költségelví lakbér fizetésére kötelezett. A Lakásrendelet azonban ezt a jogcímet bár ismeri, nem nevesíti sem az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei (8. §), sem a költségelví lakbér megállapítása mellett történő lakásbérbeadás esetei (11. §) között. A rendelettervezet a 42. §-t hatályon kívül helyezi és az átláthatóbb szabályozás érdekében a közérdekű feladatok megvalósítása érdekében történő lakásbérbeadást átvezeti a Lakásrendelet 8. és 11. §-ain.

Indokolás a 23. §-hoz:

A rendelet hatályba lépésének dátumát szabályozza.