

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

**39./2020. (XII.15.) önkormányzati rendelete  
a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**1. §** A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségelven bérbe adott lakásra az jogosult,

a) akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek az egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg a 9. § c) pontjában meghatározott összeg kétszeresét;

b) aki, valamint a vele együtt költöző személyek a 9. § a) és d) pontjában megjelölt feltételeknek megfelelnek.”

**2. §** A Rendelet 13. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A piaci alapon bérbe adott lakásra az jogosult, akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek az egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a 9. § c) pontjában meghatározott összeg kétszeresét.”

**3. §** A Rendelet 22. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A szolgálati lakás bérbeadása esetén a lakbér mértéke költségelven kerül meghatározásra.”

**4. §** A Rendelet 37. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A bérbeadó a határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében vizsgálhatja a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyait. Amennyiben a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyai megváltoztak, a bérlő részére a jövedelmi helyzetének megfelelő, a rendeletben meghatározott szociális helyzet alapján bérbeadott lakásra vonatkozó, költségelvű, valamint piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó bérleti díjat kell megállapítani.

(4) A bérlő a bérbeadónak írásban köteles bejelenteni a változást követő 30 napon belül, ha a jövedelmi és vagyoni viszonyai megváltoztak. Amennyiben a bérlő az előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a bejelentésében valótlan adatközlés történt, akkor a rendeletben meghatározott piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó lakbért kell megállapítani részére.”

**5. § (1)** A Rendelet 38. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*/Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel –/*

„b) szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a jövedelmi helyzetének megfelelő költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.”

**(2)** A Rendelet 38. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*/Ha a bérlő az újabb határozott időre megkötött bérleti szerződés lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel –/*

„b) szociális bérletre továbbra sem jogosult, kérelmére ismételten a jövedelmi helyzetének megfelelő költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.”

**(3)** A Rendelet 38. §-a a következő (5)-(7) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Ha a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés lejártáig nem nyújtja be a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a bérbeadó – amennyiben új bérleti szerződés megkötésére nem kerül sor – köteles lakás kiürítési pert kezdeményezni. A lakáshasználó a 19. § (3) bekezdésben meghatározott használati díjat köteles fizetni.

(6) Ha a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés lejártáig benyújtotta a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, a kérelmének elbírálásáig a 67. § (5) bekezdésben meghatározott használati díjat köteles fizetni.

(7) A bérlővel, ha az (5) bekezdésben meghatározott feltételek miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, és lakbér- és közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik, a korábbival megegyező jogcímű, egy éves időtartamú bérleti szerződés köthető.”

**6. §** A Rendelet 41. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„41. § A költségelven bérbe adott bérlakásokat legfeljebb öt évre lehet bérbe adni. A határozott idő leteltét követően a szerződés a bérlő kérelmére, pályázati eljárás nélkül ismételten megköthető, ha a pályázatában foglalt vállalásának eleget tett. A bérlőt jövedelmi helyzetének figyelembevételével költségelvű vagy a piaci alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó lakbérfizetési kötelezettség terheli. A bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelemre a 38. § (5)-(7) bekezdésében foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.”

**7. §** A Rendelet 61. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„61. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér mértéke a lakás komfortfokozata szerint:

- |                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén   | 588,-Ft/ m <sup>2</sup> /hó;  |
| b) komfortos lakás esetén       | 527,- Ft/ m <sup>2</sup> /hó; |
| c) félkomfortos lakás esetén    | 292,- Ft/ m <sup>2</sup> /hó; |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 278,- Ft/ m <sup>2</sup> /hó; |
| e) szükséglakás esetén          | 175,- Ft/ m <sup>2</sup> /hó. |

(2) A költségelven bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér mértéke az (1) bekezdésben meghatározott lakbér másfélszerese.

(3) A piaci alapon bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér mértéke az (1) bekezdésben meghatározott lakbér háromszorosa.”

**8. §** A Rendelet 76. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A rendeletnek a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2020. (...) önkormányzati rendelettel beiktatott 38. § (5)-(7) bekezdését a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”


**9. §** A Rendelet

a) 23. § (1) bekezdésében a „szociális alapú vagy költségelvű” szövegrész helyébe a „szociális alapú, költségelvű vagy piaci alapú” szöveg;


b) 31. § (2) bekezdésében a „költségelven” szövegrész helyébe a „költségelven vagy piaci alapon” szöveg lép.

**10. §** Ez a rendelet 2021. január 1. napján lép hatályba.

Budapest, 2020 NOV 27.

  
**Szaniszló Sándor**  
polgármester



  
**Dr. Ronyecz Róbert**  
jegyző



af

## **INDOKOLÁS**

### **Általános indokolás**

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítását az Önkormányzat felelős gazdálkodása, a lakásvagyon állagának megőrzése és megfelelő színvonalon történő biztosítása, illetve a rászorult családok támogatása érdekében a bérleti díjak 2021. január 1. napjától történő emelése tette indokoltá.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a hatásvizsgálat elkészült. A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy az önkormányzati bérlakások bérleti díjának mértékére vonatkozó rendelkezések módosulnak. A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása, hogy a bérleti díj emelése az Önkormányzat bevételeit növeli, amelynek meghatározott része a lakhatási támogatások nyújtásának fedezetét biztosíthatja. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak. A rendelet megalkotásának környezeti, egészségügyi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs. Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzétételének mellőzése nem indokolt.

### **Részletes indokolás**

**1. § - 9. §-hoz:** Az Önkormányzat a lakásvagyon további csökkentését nem tervezi, viszont fontos szempontnak tartja a rendelkezésre álló lakásvagyon állagának megőrzését, megfelelő színvonalon történő tartását. A célok megvalósítása érdekében a lakások bérbeadásából befolyt bevételnek fedeznie kell a bérlakások karbantartásának, felújításának kiadásait és olyan megtakarítást kell képezni, melyből a lakhatási támogatások, műszaki és vagyongazdálkodási feladatok finanszírozhatóvá válnak, ezért szükséges a bérleti díjak emelése.

Az Önkormányzat a bérleti díj emelésével finanszírozná a „Lakásért életjáradék” program működtetését; helyi támogatás biztosítását a XVIII. kerületben letelepedő családok lakás vásárlásához, építéséhez, felújításához; valamint az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóházak esetében a tervezhető műszaki feladatok ellátását.

A Rendelet módosításának szükségességét indokolja, hogy 9 évig bérleti díj emelés nem történt, mindeközben az Önkormányzat által kötelezően biztosítandó feladatok költségei folyamatosan emelkednek.

A rendelet szabályozza a költségelven és piaci alapon bérbe adott lakás jövedelmi és vagyoni feltételeit, valamint meghatározza a szolgálati lakásként bérbeadott lakásra vonatkozó bérleti díj összegét is.

A rendelet a határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében szabályozza, hogy a megváltozott jövedelmi viszonyok, illetve bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén hogyan változik a bérleti díj mértéke.

A rendelet meghatározza, hogy amennyiben a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés lejártakor vagy az újabb határozott időre megkötött bérleti szerződés lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel – szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a jövedelmi helyzetének megfelelő költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések szerint lehet részére a lakást pályázati eljárás nélkül meghatározott időtartamra bérbeadásra felajánlani.

A rendeletben rögzítésre került, hogy ha a bérlő a bérleti szerződés határidejének lejártáig nem nyújtja be a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a rendeletben meghatározott lakáshasználati díjat köteles fizetni. Ha a bérlő hátralékkal nem rendelkezik a korábbival megegyező jogcímű, egy éves időtartamú bérleti szerződés köthető vele ebben az esetben is. A rendelet tartalmazza ugyanakkor azt is, hogy


amennyiben a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés lejártáig benyújtja a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmét, akkor a kérelmének elbírálásáig a bérleti díjjal megegyező összegű használati díjat köteles fizetni, és a rendelet ezt a rendelkezést a bérlők érdekében átmeneti rendelkezés beiktatásával a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni rendeli.

**10. §-hoz:** A Jat. 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet. Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint a fizetési kötelezettséget megállapító, a fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

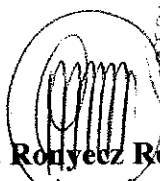
A Jat. 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik, és a végrehajtottá vált rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti. A Jat. 12/B. §-a értelmében az a jogszabály, amely a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint hatályát veszített rendelkezést tartalmazott, és annak hatályvesztését követően kizárólag jogszabály-megjelölést, bevezető részt, más jogszabályra vonatkozó hatályba léptető rendelkezés kivételével hatályba léptető rendelkezést, normatív tartalommal nem rendelkező szerkezetiegység-megjelölést tartalmaz, a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint utoljára hatályát veszített rendelkezés hatályvesztését követő napon hatályát veszti.

Budapest,

2020 NOV 27.

  
**Szaniszló Sándor**  
polgármester




  
**dr. Ronyecz Róbert**  
jegyző



A rendelet kihirdetve:

2020 NOV 27.

  
**dr. Kőrödi-Juhász Zsolt**  
főosztályvezető  
Jogi, Testületi és Pályázati Főosztály



af

