

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

13./2021. (V.25.) önkormányzati rendelet

**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 együttes havi jövedelme meghaladja a pályázat tárgyát képező bérlakás havi lakbérének háromszorosát,

b) akinek, valamint a vele együtt költöző személyeknek az egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a pályázat tárgyát képező bérlakás havi lakbérének összegét,

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

2. § A Rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„23. § (1) Amennyiben jogszabály módosítása következtében a bérlőnek a szolgálati lakásra jogosító jogviszonya megváltozása miatt szűnik meg a bérleti jogviszonya, úgy a bérlő az általa bérelt lakás – szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetétől függően – szociális alapú vagy költségelvű pályázaton kívüli bérletére jogosult.”

3. § A Rendelet 31. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben szociális bérlet esetén a bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát a bérbeadó köteles elvégezni. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a bérlőtársak a továbbiakban szociális bérleményre nem jogosultak, úgy a bérbeadó költségelven adja bérbe a bérlakást.”

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

„(3) A bérbeadó a határozatlan időtartamú szociálisan bérbe adott lakások esetében vizsgálhatja a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyait. Amennyiben a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyai megváltoztak, és nem felelnek meg a rendelet 9. §-ában meghatározott feltételeknek, a bérlő részére költségelvű lakbért kell megállapítani.

(4) A bérlő a bérbeadónak írásban köteles bejelenteni a változást követő 30 napon belül, ha a rendelet 9. §-a szerinti vagyoni és jövedelmi viszonyai megváltoztak. Amennyiben a bérlő az előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a bejelentésben valótlan adatközlés történt, akkor költségelví 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 költségelví bérletre 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 költségelví bérletre vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.”

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 viszonyaitól függetlenül továbbra is költségelví 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 költségelví lakbér mértéke a lakás komfortfokozata szerint:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 525,-Ft/ m ² /hó; |
| b) komfortos lakás esetén | 472,- Ft/ m ² /hó; |
| c) félkomfortos lakás esetén | 262,- Ft/ m ² /hó; |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 210,- Ft/ m ² /hó; |
| e) szükséglakás esetén | 157,- Ft/ m ² /hó. |

(2) A szociális alapon bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér mértéke az (1) bekezdésben meghatározott lakbér 80 %-a.

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

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

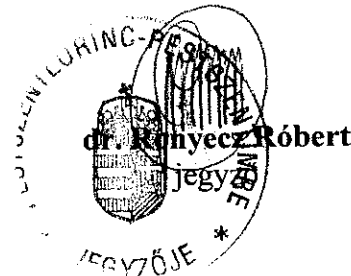
„(3b) A rendeletnek a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2021. (... ..) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban (Módosító rendelet) módosított rendelkezéseit 2021. január 1. napjától a Módosító rendelet hatálybalépéséig terjedő időszakra is alkalmazni kell.”

9. § A Rendelet 38. § (5) bekezdésében a „lejártáig” szövegrész helyébe a „lejártáig vagy ha magasabb szintű jogszabály alapján a bérleti szerződés meghosszabbodik, annak lejártáig (a továbbiakban együtt: határozott idejű bérleti szerződés lejártáig)” szöveg lép.

10. § Hatályát veszti a Rendelet 22. § (3a) bekezdése.

11. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2021. MÁJ. 25.



INDOKOLÁS

Általános indokolás

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítását a magasabb szintű jogszabályokkal történő összhang biztosítása tette indokolttá.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel Magyarország Kormánya veszélyhelyzetet rendelt el.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46.§ (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja azzal, hogy ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási köreiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A Kat.-ban meghatározott jogkört a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és a döntéseknek mindenkor meg kell felelniük a szükségesség és arányosság követelményének.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján az Önkormányzat előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit.

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása; gazdasági, költségvetési hatása; környezeti, egészségügyi következménye; valamint adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállása biztosított. Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzétételének mellőzése nem indokolt.

Részletes indokolás

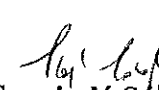
1. § - 10. §-hoz: Az Mötv. 23. § (5) bekezdés 14. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó kerületi önkormányzati feladatok közé tartozik a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a képviselő-testület határozza meg az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelkezéseket.


A magasabb szintű jogszabályokkal történő összhang biztosítása érdekében indokolt volt a Rendeletnek a költségelven bérbe adott lakásokra vonatkozó jövedelmi és vagyoni feltételekre; a szolgálati lakásra jogosító jogviszony alapján történő bérbeadásra; a bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetének vizsgálatára, változására; a szociális alapon és a költségelven bérbe adott lakások esetében a bérleti szerződés meghosszabbítására; valamint a szociális alapon, a költségelven és a piaci alapon bérbeadott lakások bérlői részére megállapított lakbér mértékére vonatkozó rendelkezéseinek módosítása.

11. §-hoz: a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik. A Jat. 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet. 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, 2021. MÁJ 25.


Szaniszló Sándor
polgármester




dr. Romhányi Róbert
jegyző



A rendelet kihirdetve:

2021. MÁJ 25.


dr. Romhányi Róbert
jegyző

