

T- 127/2024-ha

132-ben rögzített változat

**Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének .../....
(...) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2023. (III.02.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-ban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Belváros – Lipótváros, Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2023. (III.02.) önkormányzati rendelet 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép: A lakásokat az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:

- a) pályázat alapján szociális bérletként;
- b) pályázat útján piaci bérletként;
- c) méltányosságból pályázaton kívül;
- d) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján;
- e) törvényben előírt elhelyezési illetve bérbeadási kötelezettség alapján;
- f) az e rendeletben előírt - másik lakás biztosítására - vállalt kötelezettség alapján;
- g) az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok alapján;
- h) nyugdíjasházi bérleményként bérlőkijelölés alapján,
- i) az e rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében;
- j) lakáscsere alapján;
- k) a lakáslétrehozásáról szóló megállapodás alapján;
- l) házfelügyelői szolgálati lakásként használt lakásokat a munkaviszony idejére a társasház képviselőjének nyilatkozata alapján,
- m) költségelvű bérletként pályázat útján, vagy pályázaton kívül lehet bérbe adni,
- n) önkormányzati érdekből egyéb módon,
- o) rendeltetésszerű használatra nem alkalmas lakásként felújítási kötelezettséggel.

2. §

Belváros – Lipótváros, Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2023. (III.02.) önkormányzati rendelet 31. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Nyugdíjasházi bérlakás bérlőjéül – a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkijelölési jog esetét kivéve – kizárólag az önmaga ellátására képes, a reá irányadó öregségi nyugdíjkorhatárt elért, valamint a nők kedvezményes öregségi nyugdíjára jogosult személy jelölhető, aki

- a) Budapest közigazgatási területén lévő megfelelő, legalább 1 szoba, komfortos, igény- és tehermentes lakás tulajdonjogát vagy önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogát ajánlja fel cserébe,

- b) a bérleti jog ellenértékeként a bérlőkiválasztással egy időben 5 millió Ft összegű készpénzbefizetés teljesítését vállalja. A bérleti jog ellenértékét a Képviselő-testület évente egy alkalommal a KSH által közzétett inflációs ráta értékével módosíthatja.
- c) Az 5 millió Ft pénzbeli térítés összegét a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság javaslatára, a Képviselő-testület egyedi méltányosság alapján a VII. emelet vonatkozásában, legfeljebb 20 %-kal mérsékelheti.

3. §

Belváros – Lipótváros, Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2023. (III.02.) önkormányzati rendelet 31. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: A nyugdíjasházban lévő lakás bérleti joga a bérlő kérelme alapján a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság döntése alapján egy alkalommal cserélhető. A csere feltétele, hogy a bérlő vállalja az általa lakott csereként felajánlott lakás rendeltetésszerű állapotban történő átadását. A cserét megelőzően a Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft-nek meg kell állapítania, hogy a csereként felajánlott lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van. Amennyiben a lakás a cserét megelőzően nincs rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, bérlőnek nyilatkoznia kell, hogy a lakást a cserét megelőzően rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozza, vagy annak költségét megtéríti. A cserekérelem a bérlői nyilatkozat megtételét követően kerül elbírálásra az illetékes bizottság által. A csere engedélyezése esetén a bérleti szerződés megkötése előtt igazolni kell a csereként felajánlott lakás rendeltetésszerű állapotát vagy a rendeltetésszerű állapotba hozatal költségének megfizetését.

4. §

Belváros – Lipótváros, Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2023. (III.02.) önkormányzati rendelet 38. §-a helyébe a következő rendelkezés lép: A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni és a lakásbérleti szerződés megkötésétől számított 30 napon belül a bérlemény címét lakcímként nyilvántartásba vétel céljából az illetékes hatóságnál bejelenteni. Ezen rendelkezést a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

1. Hivatalunk megvizsgálta a korábbi évek jogalkalmazási gyakorlatát ezen rendelkezés tekintetében, és megállapítható, hogy az arányszámok alkalmazásának nincs gyakorlati jelentősége a lakások bérbeadása tekintetében, a jogalkalmazás során a mindenkori lakossági igényeket és aktuális helyzeteket felmérve lehet dönteni a lakások egyedi vagy pályázat útján történő bérbeadásáról. Tekintettel arra, hogy az önkormányzati lakások bérbeadására a Lakáskonceptióban és a Vagyongazdálkodási Tervben meghatározott elvek, valamint a mindenkori lakossági igényeket figyelembe véve kerülhet sor, mely igényeket előre nem lehet pontosan meghatározni, ezért javasoljuk fenti rendelkezés módosítását.

A 2. §-hoz

1. A bérleti jog ellenértéke jelenleg 3.700.000.-Ft, amely 2002. június 13-ától hatályos, 22 éve változatlan. Önkormányzatunk a nyugdíjasházi lakásokat rendeltetésszerű, felújított állapotban adja bérbe, a lakások felújítási költségeit nem fedezi a jelenlegi bekerülési összeg, ami indokolja a bérleti jog ellenértékének megemelését. A hatályos rendelet alapján nyugdíjasházi bérlőjéül jelenleg kizárólag az önmaga ellátására képes, a reá irányadó öregségi nyugdíjkorhatárt elért személy jelölhető. A nők kedvezményes öregségi nyugdíja minden szempontból öregségi nyugdíjnak minősül. Erre a saját jogú nyugdíjra életkorától függetlenül jogosult az a nő, aki legalább 40 év jogosultsági idővel rendelkezik. Ezt a lehetőséget egyre több nő veszi igénybe, viszont a rendelti szabályozás alapján meg kell várniuk, amíg a 65. életévüket betöltik. A nyugdíjasházban lakók átlagéletkora egyre magasabb kerületünkben, ezzel a módosítással „fiatalodhatna” a nyugdíjasházi közösség.

A 3. §-hoz

Az elmúlt évek tapasztalata alapján, a cserelakás juttatása ellenében leadott ingatlanokat nem tudta az Önkormányzat azonnal bevonni a bérbeadható lakásállományba, mert a bérlők által átadott lakások nem abban a minőségben kerültek felújításra, hogy bérbeadhatók legyenek, a Belváros-Lipótváros Városüzemeltetési Kft. -nek minden esetben volt az ingatlanok esetében felújítási munkája, mely többletköltséget jelentett az Önkormányzatnak

A 4. §-hoz

1. A hatályos rendelet szabályozza, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Két hónapot meghaladó távollétet köteles a bérbeadónak bejelenteni. Felmondási oknak minősül, ha a bérlő az önkormányzati lakását nem lakja.

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 26. § (1) bekezdése alapján, a Magyarország területén élő, e törvény hatálya alá tartozó polgár köteles lakóhelyének címét nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. Ha a lakcímbeljelentésre költözéssel összefüggésben kerül sor, a bejelentést a beköltözéstől vagy a kiköltözéstől számított három munkanapon belül kell megtenni.

Az 5. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés