

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének/2017. (.....) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről, a lakbérek mértékéről, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályairól szóló 41/2016. (XII. 29.) Főv. Kgy. rendelet és a Fővárosi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 53/2014. (XII. 12.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében és 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § és 35. § (2) bekezdésében, a 80. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében, és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró LABE Lakásbérlők és Lakók Egyesülete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről, a lakbérek mértékéről, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályairól szóló 41/2016. (XII.29.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: R.) 2. §-a a következő 5/A. ponttal egészül ki:

„5/A. Folyamatban lévő ügy: kérelemre vagy kérelemtől függetlenül indult eljárás a Bérbeadó döntéséig, valamint a már fennálló jogviszony és keletkezett tény.”

2. §

A R. 5. § j) pontjának jelölése i) pontra változik.

3. §

A R. 8 § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Ha a nyugdíjasházban lévő lakás bérleti jogáért a bérlő egy másik önkormányzati lakásra fennálló lakásbérleti szerződését közös megegyezéssel szüntette meg, vagy e bérleti jogért lakásának tulajdonjogát adta, illetve a 7. § (2) bekezdése szerinti esetben a pénzbeli térítés összege annyi, amennyit a bérlőnek a lakásbérleti szerződés felmondásakor a nyugdíjasházba való bekerülés térítéseként a 7. § (1) bekezdés c) pontja alapján kellene fizetnie, azzal, hogy ezt az összeget a lakásbérleti szerződés megkötésének évétől számítva megkezdett évenként 15 százalékkal csökkenteni kell, de nem lehet kevesebb, mint 300 000 forint.”

4. §

A R. 10. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Az (1) bekezdésben foglaltak alapján megkötött lakásbérleti szerződés időtartama legfeljebb 10 év, melynek lejártakor a bérlő kérelmére a Bizottság alkalmanként legfeljebb további öt év időtartamra több alkalommal meghosszabbíthatja a szerződést, ha a bérlőnek nincs lakbér-, különszolgáltatási díj, valamint közüzemi díjtartozása.

(3) A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett piaci jellegű lakáspályázat esetén a bérlő számára - a helyreállítási munkálatok elvégzésére tekintettel - a lakásbérleti szerződés legfeljebb 10 éves időtartamára költségelví lakbér kerül megállapításra.”

5. §

A R. 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Bármely bérbeadási mód szerinti pályázati eljárás keretében bérbeadott lakásra a lakásbérleti szerződést - a 10. § (2) bekezdésében foglaltak kivételével - legfeljebb öt évre kell megkötni.”

6. §

A R. 12. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A 11. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak alapján megkötött lakásbérleti szerződés időtartamát a legfeljebb 5 éves határozott idő lejártakor, a bérlő kérelmére a Bizottság alkalmanként legfeljebb további öt év időtartamra több alkalommal meghosszabbíthatja, ha a bérlőnek nincs lakbér, különszolgáltatási díj, valamint közüzemi díjtartozása. Amennyiben a bérlő 2012. október 18. napját megelőzően kötött bérleti szerződése jelen rendelet hatálya alatt kerül meghosszabbításra, úgy a mindenkor hatályos rendeletben megállapított, az adott lakásra érvényes három havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként köteles a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizetni. Az első mondatban meghatározott esetben a szerződés megkötésekor figyelembe vett bérleti díj és az érvényes bérleti díj különbözetének, a második mondatban meghatározott szerződés hosszabbítást követő szerződés hosszabbítások esetén az előző szerződés hosszabbításkor figyelembe vett bérleti díj és az érvényes bérleti díj különbözetének a háromszoros összegét köteles a bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg óvadékként megfizetni.

(2) Ha a szociális helyzet alapján bérbeadott lakásra szóló lakásbérleti szerződés megszűnését megelőzően a bérlő igazolja, hogy jövedelmi és vagyoni viszonyai megfelelnek a 23. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek, és nincs lakbér-, különszolgáltatási díj, valamint közüzemi díjhátraléka, akkor kérelmére a lakásbérleti szerződését alkalmanként legfeljebb további öt évre a Bizottság meghosszabbíthatja. Ellenkező esetben költségelví lakbér megállapítása mellett a 12. § (1) bekezdés szerint hosszabbítható meg a szerződés.”

7. §

A R. 16/A. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Azzal a személlyel, akivel szemben a Törvény alapján, vagy bírósági, illetve hatósági határozat alapján Bérbeadónak elhelyezési kötelezettsége áll fenn, valamint azzal a személlyel, akivel szemben Bérbeadó megállapodás útján elhelyezési kötelezettséget vállalt, a Bizottság határozott idejű - legfeljebb 5 évre szóló - lakásbérleti szerződést köt, vagy ezt a személyt (e § alkalmazásában: jogosult) bérlőnek jelöli a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra.

(2) Amennyiben a Bérbeadó és a jogosult között határozott idejű - legfeljebb 5 évre szóló - lakásbérleti szerződés jön létre, a meghatározott időtartam lejártakor a bérleti jogviszonyt a Bizottság a bérlő kérelmére több alkalommal meghosszabbíthatja, ha a bérlő teljesíti a 12. § (1) bekezdésében foglalt feltételeket.”

8. §

A R. 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Bizottság dönt a bérlő személyéről és megkötö a lakásbérleti szerződést. Méltányossági alapon a bérbeadás - a 4. melléklet szerinti formanyomtatványon, írásban benyújtott kérelem alapján - a kérelmező különös méltánylást érdemlő helyzetére tekintettel határozott időre, legfeljebb 3 évre történhet, amely több alkalommal alkalmanként legfeljebb további 3 évre meghosszabbítható, ha a bérlőnek nincs lakbér-, különszolgáltatási díj és közüzemi díj tartozása.”

9. §

A R. 19. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A lakásgazdálkodási feladat teljesítése jogcímén kötött bérleti szerződés az eredeti lakásbérleti szerződésben meghatározott feltételekkel jön létre. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, valamint a bérleti szerződés időtartamára abban az esetben, ha a Bizottság és a bérlő a határozatlan időtartamú lakásbérleti szerződés határozott idejű - legfeljebb 5 évre szóló - bérleti szerződéssé való módosításában állapodik meg.”

10. §

A R. a következő 22/A. címmel és a 28/A. §-sal egészül ki:

„22/A. A hozzájárulás gyakorlásának határideje

28/A. § A bérbeadói hozzájárulás gyakorlásának valamennyi esetében a Törvény 89. § (1) bekezdése szerinti határidőt a főjegyző hosszabbíthatja meg.”

11. §

A R. 46. §-a következő (5)-(6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A 8. § (3) bekezdése szerinti pénzbeli térítés összege a 2012. január 1. napja és 2016. december 30. napja között kötött bérleti szerződések esetében azonos a bérleti szerződés felmondásakor a nyugdíjasházba való bekerülés térítéseként fizetendő összegnek a lakásbérleti szerződés megkötésének évétől számítva megkezdett évenként 10 százalékkal csökkentett összegével, de legalább 500 000 forint.

(6) A 8. § (4) bekezdése szerinti pénzbeli térítés összege a 2012. január 1. napja és 2016. december 30. napja között kötött bérleti szerződések esetében azonos a nyugdíjasházba való bekerüléskor a bérlő által fizetett összegnek a lakásbérleti szerződés megkötésének évétől számítva megkezdett évenként 10 százalékkal csökkentett összegével, de legalább 500 000 forint.”

12. §

A Fővárosi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 53/2014. (XII. 12.) Főv. Kgy. rendelet 8. melléklet (A Közgyűlés által a Szervezeti és Működési Szabályzatban és önkormányzati rendeletben a **főjegyzőre** átruházott hatáskörök jegyzéke) a következő új 51. ponttal egészül ki:

„51. „Meghosszabbítja a Törvény 89. § (1) bekezdése szerinti határidőt a bérbeadói hozzájárulás gyakorlásának valamennyi esetében.”

41/2016. (XII. 29.) Főv. Kgy. rendelet 28/A. §”

13. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Sárádi Kálmánné dr.
főjegyző

Tarlós István
főpolgármester

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről, a lakberek mértékéről, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályairól szóló 41/2016. (XII.29.) Főv. Kgy. rendelet felülvizsgálatát, módosítását e jogszabály gyakorlati alkalmazása során szerzett tapasztalatok, a felmerült szabályozási igények, valamint egyéb technikai jellegű pontosítások szükségessége tette indokoltá.

Fentiekre tekintettel a rendelet módosításában kidolgoztuk a néhány szakasz átdolgozására, kiegészítésére vonatkozó szabályokat, valamint új rendelkezéseket állapítottunk meg.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A változtatást új fogalom meghatározásának szükségessége indokolja.

2. §-hoz

A módosítás a szabályozás pontosításának igénye folytán vált szükségessé.

3. §-hoz

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése (lakás leadása) útján a fővárosi tulajdonú nyugdíjasházba való bekerülést szabályozó rendelkezés kibontása a szabály jelentéstartalmának magasabb szintű kifejezése érdekében szükséges.

4.-8. §-hoz

A változtatást a szabályozás rugalmasabbá tételének igénye indokolja.

9.§-hoz

A szabályozás kiegészítése a gyakorlatban felmerült eset okán vált szükségessé.

10. §-hoz

A változtatást a jogszabály gyakorlati alkalmazása során felmerült szabályozási igény indokolja.

11.§-hoz

A módosítással a nyugdíjasházi bérleti szerződések felmondása esetén visszafizetendő összegek mértékének rögzítése – a már jelenleg is szabályozott, 2012. évet megelőző, továbbá a 2016. évet

követő időszak után – a 2012 és 2016 közötti időintervallumra vonatkozóan is megtörténne, mely által a szabályozás teljessé válna.

12.§-hoz

A rendeletmódosítással - tekintettel az új hatásköri szabály megállapítására - az SZMSZ módosítása is szükségessé vált.

13. §-hoz

A jogszabályszerkesztésről szóló rendelet szerint a módosító rendelet hatályba lépéséről e helyen kell rendelkezni.

| | |
|---|---|
| <p>Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének</p> <p>41/2016. (XII.29.) önkormányzati rendelete</p> <p>a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről, a lakberek mértékéről, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlokiválasztási jogok hasznosításának szabályairól</p> <p>(hatályos szöveg)</p> | <p>Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének</p> <p>41/2016. (XII.29.) önkormányzati rendelete</p> <p>a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről, a lakberek mértékéről, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlokiválasztási jogok hasznosításának szabályairól</p> <p>(módosított szöveg)</p> |
| <p>2. § E rendelet alkalmazásában:</p> <p>1. Átlátható szervezet: a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezet.</p> <p>2. Befizetési kötelezettség: a személyi jövedelemadóként, az egyszerűsített vállalkozási adóként, a magánszemélyt terhelő egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásként, egészségbiztosítási hozzájárulás és járulékként, egészségügyi szolgáltatási járulékként, nyugdíjjárulékként, nyugdíjbiztosítási járulékként, magán-nyugdíjpénztári tagdíjként és munkavállalói járulékként fizetendő összeg.</p> <p>3. Bérbeadó: Budapest Főváros Önkormányzata.</p> <p>3/A. Bérleti díj: az adott lakásra érvényes lakbér és a szerződésben meghatározott külön szolgáltatás díjának együttes összege.</p> <p>4. Elismert költség: a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII.</p> | <p>2. § E rendelet alkalmazásában:</p> <p>1. Átlátható szervezet: a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezet.</p> <p>2. Befizetési kötelezettség: a személyi jövedelemadóként, az egyszerűsített vállalkozási adóként, a magánszemélyt terhelő egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásként, egészségbiztosítási hozzájárulás és járulékként, egészségügyi szolgáltatási járulékként, nyugdíjjárulékként, nyugdíjbiztosítási járulékként, magán-nyugdíjpénztári tagdíjként és munkavállalói járulékként fizetendő összeg.</p> <p>3. Bérbeadó: Budapest Főváros Önkormányzata.</p> <p>3/A. Bérleti díj: az adott lakásra érvényes lakbér és a szerződésben meghatározott külön szolgáltatás díjának együttes összege.</p> <p>4. Elismert költség: a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII.</p> |

törvényben meghatározott költség, valamint a fizetett tartásdíj.

5. Épület központi berendezései általában: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározott épület központi berendezései.

6. Gyermekek: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározott gyermek.

...

5. § A bérbeadás az alábbi jogcímeken történhet:

- a) szolgálati jelleggel,
- b) nyugdíjasházi jelleggel,
- c) pályázat elnyerésének jogcímén,
- d) lakáscsere szerződés alapján,
- e) bérlőkiválasztási jog jogcímén,
- f) elhelyezési kötelezettség jogcímén,
- g) volt bérlő jogcím nélküli lakáshasználó részére történő bérbeadás jogcímén,
- h) méltányossági alapon, vagy
- j) lakásgazdálkodási feladat teljesítése.

...

8. § (3) A pénzbeli térítés összege - a (4) bekezdésben foglaltak kivételével - azonos a lakásbérleti szerződés felmondásakor a nyugdíjasházba való bekerülés térítéseként fizetendő összegnek a lakásbérleti szerződés megkötésének évétől számítva megkezdett évenkénti 15 százalékkal csökkentett összegével, de legalább 300.000 forint.

törvényben meghatározott költség, valamint a fizetett tartásdíj.

5. Épület központi berendezései általában: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározott épület központi berendezései.

6. Gyermekek: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározott gyermek.

...

5. § A bérbeadás az alábbi jogcímeken történhet:

- a) szolgálati jelleggel,
- b) nyugdíjasházi jelleggel,
- c) pályázat elnyerésének jogcímén,
- d) lakáscsere szerződés alapján,
- e) bérlőkiválasztási jog jogcímén,
- f) elhelyezési kötelezettség jogcímén,
- g) volt bérlő jogcím nélküli lakáshasználó részére történő bérbeadás jogcímén,
- h) méltányossági alapon, vagy
- i) lakásgazdálkodási feladat teljesítése.

...

8. § (3) Ha a nyugdíjasházban lévő lakás bérleti jogáért a bérlő egy másik önkormányzati lakásra fennálló lakásbérleti szerződését közös megegyezéssel szüntette meg, vagy e bérleti jogért lakásának tulajdonjogát adta, illetve a 7. § (2) bekezdése szerinti esetben a pénzbeli térítés összege annyi, amennyit a lakásbérleti szerződés felmondásakor a nyugdíjasházba való bekerülés térítéseként a 7. § (1) bekezdés c) pontja alapján kellene fizetnie, azzal,

| | |
|---|--|
| <p>...</p> <p>10. § (2) Az (1) bekezdésben foglaltak alapján megkötött lakásbérleti szerződés időtartama 10 év, melynek lejártakor a bérlő kérelmére a Bizottság további öt év időtartamra több alkalommal meghosszabbíthatja a szerződést, ha a bérlőnek nincs lakbér-, költszolgáltatási díj, valamint közüzemi díjtartozása.</p> <p>(3) A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett piaci jellegű lakáspályázat esetén a bérlő számára – a helyreállítási munkálatok elvégzésére tekintettel – a lakásbérleti szerződés 10 éves időtartamára költségelvű lakbér kerül megállapításra.</p> <p>11. § (2) Bármely bérbeadási mód szerinti pályázati eljárás keretében bérbeadott lakásra a lakásbérleti szerződést – a 10. § (2) bekezdésében foglaltak kivételével – öt évre kell megkötni.</p> <p>...</p> <p>12. § (1) A 11. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak alapján megkötött lakásbérleti szerződés időtartamát az 5 éves határozott idő lejártakor, a bérlő kérelmére a Bizottság további öt év időtartamra több alkalommal meghosszabbíthatja, ha a bérlőnek nincs lakbér, költszolgáltatási díj, valamint közüzemi díjtartozása. Amennyiben a bérlő 2012. október 18. napját megelőzően kötött bérleti szerződése jelen rendelet hatálya alatt kerül meghosszabbításra, úgy a mindenkor hatályos rendeletben megállapított, az adott lakásra érvényes</p> | <p>hogyan ezt az összeget a lakásbérleti szerződés megkötésének évétől számítva megkezdett évenként 15 százalékkal csökkenteni kell, de nem lehet kevesebb, mint 300 000 forint.”</p> <p>...</p> <p>10. § (2) Az (1) bekezdésben foglaltak alapján megkötött lakásbérleti szerződés időtartama legfeljebb 10 év, melynek lejártakor a bérlő kérelmére a Bizottság alkalmanként legfeljebb további öt év időtartamra több alkalommal meghosszabbíthatja a szerződést, ha a bérlőnek nincs lakbér-, költszolgáltatási díj, valamint közüzemi díjtartozása.</p> <p>(3) A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett piaci jellegű lakáspályázat esetén a bérlő számára - a helyreállítási munkálatok elvégzésére tekintettel - a lakásbérleti szerződés legfeljebb 10 éves időtartamára költségelvű lakbér kerül megállapításra.</p> <p>...</p> <p>11. § (2) Bármely bérbeadási mód szerinti pályázati eljárás keretében bérbeadott lakásra a lakásbérleti szerződést - a 10. § (2) bekezdésében foglaltak kivételével - legfeljebb öt évre kell megkötni.</p> <p>...</p> <p>12. § (1) A 11. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak alapján megkötött lakásbérleti szerződés időtartamát a legfeljebb 5 éves határozott idő lejártakor, a bérlő kérelmére a Bizottság alkalmanként legfeljebb további öt év időtartamra több alkalommal meghosszabbíthatja, ha a bérlőnek nincs lakbér, költszolgáltatási díj, valamint közüzemi díjtartozása. Amennyiben a bérlő 2012. október 18. napját megelőzően kötött bérleti szerződése jelen rendelet hatálya alatt kerül meghosszabbításra, úgy a mindenkor hatályos rendeletben</p> |
|---|--|

három havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként köteles a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizetni. Az első mondatban meghatározott esetben a szerződés megkötésekor figyelembe vett bérleti díj és az érvényes bérleti díj különbözetének, a második mondatban meghatározott szerződés-hosszabbítást követő szerződés-hosszabbítások esetén az előző szerződés-hosszabbításkor figyelembe vett bérleti díj és az érvényes bérleti díj különbözetének a háromszoros összegét köteles a bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg óvadékként megfizetni.

(2) Ha a szociális helyzet alapján bérbeadott lakásra szóló lakásbérleti szerződés megszűnését megelőzően a bérlő igazolja, hogy jövedelmi és vagyoni viszonyai megfelelnek a 23. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek, és nincs lakbér-, költszolgáltatási díj, valamint közüzemi díjhátraléka, akkor kérelmére a lakásbérleti szerződését további öt évre a Bizottság meghosszabbíthatja. Ellenkező esetben költségelví lakbér megállapítása mellett a 12. § (1) bekezdés szerint hosszabbítható meg a szerződés.

...

16/A. § (1) Azzal a személlyel, akivel szemben a Törvény alapján, vagy bírósági, illetve hatósági határozat alapján Bérbeadónak elhelyezési kötelezettsége áll fenn, valamint azzal a személlyel, akivel szemben Bérbeadó megállapodás útján elhelyezési kötelezettséget vállalt, a Bizottság határozott idejű – 5 évre szóló – lakásbérleti szerződést köt, vagy ezt a személyt (e § alkalmazásában: jogosult) bérlőnek jelöli a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra.

(2) Amennyiben a Bérbeadó és a jogosult között határozott idejű – 5 évre szóló – lakásbérleti szerződés jön létre, a meghatározott időtartam lejártakor a bérleti jogviszonyt a Bizottság a bérlő kérelmére

megállapított, az adott lakásra érvényes három havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként köteles a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizetni. Az első mondatban meghatározott esetben a szerződés megkötésekor figyelembe vett bérleti díj és az érvényes bérleti díj különbözetének, a második mondatban meghatározott szerződés-hosszabbítást követő szerződés-hosszabbítások esetén az előző szerződés-hosszabbításkor figyelembe vett bérleti díj és az érvényes bérleti díj különbözetének a háromszoros összegét köteles a bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg óvadékként megfizetni.

(2) Ha a szociális helyzet alapján bérbeadott lakásra szóló lakásbérleti szerződés megszűnését megelőzően a bérlő igazolja, hogy jövedelmi és vagyoni viszonyai megfelelnek a 23. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek, és nincs lakbér-, költszolgáltatási díj, valamint közüzemi díjhátraléka, akkor kérelmére a lakásbérleti szerződését **alkalmanként legfeljebb** további öt évre a Bizottság meghosszabbíthatja. Ellenkező esetben költségelví lakbér megállapítása mellett a 12. § (1) bekezdés szerint hosszabbítható meg a szerződés.

..

16/A. § (1) Azzal a személlyel, akivel szemben a Törvény alapján, vagy bírósági, illetve hatósági határozat alapján Bérbeadónak elhelyezési kötelezettsége áll fenn, valamint azzal a személlyel, akivel szemben Bérbeadó megállapodás útján elhelyezési kötelezettséget vállalt, a Bizottság határozott idejű - **legfeljebb** 5 évre szóló - lakásbérleti szerződést köt, vagy ezt a személyt (e § alkalmazásában: jogosult) bérlőnek jelöli a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra.

(2) Amennyiben a Bérbeadó és a jogosult között határozott idejű - **legfeljebb** 5 évre szóló - lakásbérleti szerződés jön létre, a meghatározott időtartam lejártakor a bérleti jogviszonyt a Bizottság a bérlő kérelmére

több alkalommal meghosszabbíthatja, ha a bérlő teljesíti a 12. § (1) bekezdésében foglalt feltételeket.

...

18. § (1) A Bizottság dönt a bérlő személyéről és megkötí a lakásbérleti szerződést. Méltányossági alapon a bérbeadás – a 4. melléklet szerinti formanyomtatványon, írásban benyújtott kérelem alapján – a kérelmező különös méltánylást érdemlő helyzetére tekintettel határozott időre, legfeljebb 3 évre történhet, amely több alkalommal további 3 évre meghosszabbítható, ha a bérlőnek nincs lakbér-, különszolgáltatási díj és közüzemi díj tartozása.

...

19. § (3) A lakásgazdálkodási feladat teljesítése jogcímén kötött bérleti szerződés az eredeti lakásbérleti szerződésben meghatározott feltételekkel jön létre. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására.

...

46. § (1) E rendelet rendelkezéseit a (2) bekezdésben foglaltak kivételével a

több alkalommal meghosszabbíthatja, ha a bérlő teljesíti a 12. § (1) bekezdésében foglalt feltételeket.

...

18. § (1) A Bizottság dönt a bérlő személyéről és megkötí a lakásbérleti szerződést. Méltányossági alapon a bérbeadás - a 4. melléklet szerinti formanyomtatványon, írásban benyújtott kérelem alapján - a kérelmező különös méltánylást érdemlő helyzetére tekintettel határozott időre, legfeljebb 3 évre történhet, amely több alkalommal **alkalmanként legfeljebb** további 3 évre meghosszabbítható, ha a bérlőnek nincs lakbér-, különszolgáltatási díj és közüzemi díj tartozása.

...

19. (3) A lakásgazdálkodási feladat teljesítése jogcímén kötött bérleti szerződés az eredeti lakásbérleti szerződésben meghatározott feltételekkel jön létre. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, **valamint a bérleti szerződés időtartamára abban az esetben, ha a Bizottság és a bérlő a határozatlan időtartamú lakásbérleti szerződés határozott idejű - legfeljebb 5 évre szóló - bérleti szerződéssé való módosításában állapodik meg.**

...

22/A. A hozzájárulás gyakorlásának határideje

28/A. § A bérbeadói hozzájárulás gyakorlásának valamennyi esetében a Törvény 89. § (1) bekezdése szerinti határidőt a főjegyző hosszabbíthatja meg.

...

46. § (1) E rendelet rendelkezéseit a (2) bekezdésben foglaltak kivételével a

hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) A 43. § (1) bekezdésének második mondatát jelen rendelet hatálybalépését követően lakáshasználóvá vált személyek esetében kell alkalmazni.

(3) A 8. § (3) bekezdése szerinti pénzbeli térítés összege a 2012. január 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződések esetében azonos a bérleti szerződés felmondásakor a nyugdíjasházba való bekerülés térítéseként fizetendő összeggel.

(4) A 8. § (4) bekezdése szerinti pénzbeli térítés összege a 2012. január 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződések esetében azonos a nyugdíjasházba való bekerüléskor a bérlő által fizetett összeggel.

...

hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) A 43. § (1) bekezdésének második mondatát jelen rendelet hatálybalépését követően lakáshasználóvá vált személyek esetében kell alkalmazni.

(3) A 8. § (3) bekezdése szerinti pénzbeli térítés összege a 2012. január 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződések esetében azonos a bérleti szerződés felmondásakor a nyugdíjasházba való bekerülés térítéseként fizetendő összeggel.

(4) A 8. § (4) bekezdése szerinti pénzbeli térítés összege a 2012. január 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződések esetében azonos a nyugdíjasházba való bekerüléskor a bérlő által fizetett összeggel.

(5) A 8. § (3) bekezdése szerinti pénzbeli térítés összege a 2012. január 1. napja és 2016. december 30. napja között kötött bérleti szerződések esetében azonos a bérleti szerződés felmondásakor a nyugdíjasházba való bekerülés térítéseként fizetendő összegnek a lakásbérleti szerződés megkötésének évétől számítva megkezdett évenként 10 százalékkal csökkentett összegével, de legalább 500 000 forint.

(6) A 8. § (4) bekezdése szerinti pénzbeli térítés összege a 2012. január 1. napja és 2016. december 30. napja között kötött bérleti szerződések esetében azonos a nyugdíjasházba való bekerüléskor a bérlő által fizetett összegnek a lakásbérleti szerződés megkötésének évétől számítva megkezdett évenként 10 százalékkal csökkentett összegével, de legalább 500 000 forint.”

...

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

A Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről, a lakberek mértékéről, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályairól szóló Budapest Főváros Közgyűlésének 41/2016. (XII.29.) önkormányzati rendeletének módosításához.

I. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A határozott idejű bérleti szerződéseknek a korábbi fix időtartam helyett a jövőre vonatkozóan rövidebb időtartamra való megkötésének és meghosszabbításának lehetővé tétele a szabályozás rugalmasabbá tételét eredményezi.

A szabályozás pontosítását jelentené a Jat-nak (jogalkotási törvénynek) megfelelően a záró rendelkezések között annak rögzítése, hogy az új Lakásrendelet hatálybalépését megelőzően kötött nyugdíjasházi szerződések esetében a korábbi Lakásrendelet szabályai alkalmazandók a felmondás során visszafizetendő összeg tekintetében. Ezáltal a visszafizetendő összegek mértékének rögzítése – a már jelenleg is szabályozott, 2012. évet megelőző, továbbá a 2016. évet követő időszak után – a 2012 és 2016 közötti időintervallumra vonatkozóan is megtörténne, mely által a szabályozás teljessé válna.

II. Környezeti és egészségi következmények

A rendelet módosításának környezeti, egészségi hatása nincs.

III. Adminisztratív terhek alakulása

A rendelet módosítása újabb adminisztrációs terhet nem ró sem a lakosságra, sem pedig az Önkormányzatra. A jogszabály módosítása a Főpolgármesteri Hivatal adminisztratív terheit nem növeli meg.

IV. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelet módosítását a szabályozási, valamint a kisebb szövegpontosítási igények felmerülése indokolja. Amennyiben a fentiekre vonatkozó jogalkotás elmaradna, úgy a jogalkalmazás nem követhetné a felmerült szabályozási és pontosítási igényeket.

V. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Főpolgármesteri Hivatalnál biztosítottak a személyi, tárgyi, pénzügyi feltételek, a törvény rendelkezéseiből kifolyólag szükséges pénzügyi hatás az I. pontban kifejtésre került.

Budapest, 2017. november 23.