



## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: „Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeház” hasznosítási koncepciójával kapcsolatos döntéshozatal és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének módosítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja: a „Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeház” hasznosítási koncepciójának megalkotása és a hozzá kapcsolódó önkormányzati rendelet módosítása

#### I.

#### A „Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeház” hasznosítási koncepciója, célja

A Képviselő-testület 5/2020. (I. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával úgy döntött, hogy a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Alkotás u. 21.** szám alatt fekvő, 1250 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlanon a 1060/2020.(II.25.) számú Kormány határozatban foglalt fejlesztési koncepció valósuljon meg, egyúttal felkérte a jegyzőt a hasznosítási javaslat kidolgozására.

Az Alkotás u. 21. szám alatti ingatlan épületének teljeskörű belső és homlokzati felújításának, valamint átalakításának eredményeképpen 12 db több szobás (családi apartman) és 46 db 1 szobás (stúdió apartman) összkomfortos apartman létesül, összesen 2644 m<sup>2</sup> hasznos lakó alapterülettel. A megújult épület „**Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeház**” (továbbiakban: Fecskeház) koncepcióban kerülne hasznosításra, azzal a szándékkal, hogy az Önkormányzat és intézményei alkalmazásában álló foglalkoztatottak lakhatási lehetőséghez jussanak az önálló családi otthonuk megteremtéséig.

Az Önkormányzat kiemelt hangsúlyt fektet a közszolgáltatások, így a bölcsődei, óvodai és iskolai nevelés, valamint a szociális és az egészségügyi ellátás színvonalassá tételére, illetve ezek javítását és komfortosabbá tételét szolgáló beruházások, fejlesztések megvalósítására. A Hegyvidéken jelenleg gondot okoz az intézményi dolgozói állások betöltése, illetve a létszámhiány miatt ellátási nehézség alakulhat ki.

Az óvodapedagógusok esetében 10 %-os, a szociális ágazatban 20 %-os a szakember hiány.

A Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeház megvalósítása által lehetővé válik a fentiekben vázolt helyzet javítása, hiszen sokszor a nem a XII. kerületben lakó foglalkoztatottak számára kedvező feltételek mellett tudna lakhatást biztosítani az Önkormányzat.

Egy ilyen lakhatási lehetőség komoly vonzerőt jelentene a vidéki álláskeresőknél számára is, továbbá megkönnyítené a foglalkoztatottak megtartását. Amennyiben az Önkormányzat a jelen pillanatban megfizethetetlen albérleti árak mellett egy kedvezményes lakhatási lehetőséget kínál a leendő lakhatási problémákkal küzdő foglalkoztatottai számára, úgy csökkenthető a fluktuáció a köznevelési, egészségügyi és szociális intézményekben, és ezáltal az Önkormányzat szolgáltatásainak stabilitása és színvonala növelhető.

A legfőbb cél, hogy az Önkormányzat és intézményei alkalmazásában álló foglalkoztatottak lakhatási lehetőséghez jussanak az önálló családi otthonuk megteremtéséig.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3.§ (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat – e törvény keretei között alkotott – rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő – testületének rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) 4.§-a értelmében a bérbeadás az alábbi jogcímeneken történhet:

- lakásigénylés útján
- bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogcímen
- bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímen
- bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímen
- a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében
- lakáscsere jogcímen
- szolgálati jelleggel
- volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére.

Az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérleti jogviszony a Lakásrendelet értelmében

- a) szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján létesített (a továbbiakban: szociális),
- b) piaci alapú, vagy
- c) költség elvű bérlet alapján hozható létre.

Az 5/2020. (I. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatba foglalt felkérésnek eleget téve a Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban található apartmanok bérbeadására speciális szabályok kialakítása szükséges. A részletszabályokat a mellékelt rendelet-tervezet tartalmazza az alábbi főbb szempontok alapján.

- A mellékletben csatolt Rendelet-tervezet szerint lakásigény benyújtására jogosultak, akik Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, az Önkormányzat kizárólagos

tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselői, közalkalmazottai, munkavállalói. Fontos szempont, hogy előnyt élveznek a pályakezdekők és az újonnan felvett, belépő foglalkoztatottak.

- A kerületben működő közintézményekkel – különös tekintettel a XII. kerületi Rendőrkapitánysággal - a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás lenne köthető.
- Fecskeházban lévő lakásokra a bérleti jogviszony a munkavégzéssel kapcsolatos jogviszony fennállásának időtartamáig, legfeljebb azonban 5 éves határozott időre szólhat.
- A bérbeadásokról a Jegyző javaslatára a Tulajdonos és Városfejlesztési Bizottság dönt.
- Az az igénylő, akivel a Fecskeházban lévő apartmanra bérleti szerződés kerül megkötésre, köteles valamely pénzügyi intézménynél a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó időtartamra, minimum a havi lakbér összegével megegyező összegű havi megtakarításra vonatkozó előtakarékosági szerződést kötni. Az előtakarékosági szerződés megkötését és annak bérleti jogviszony ideje alatti fennállását a bérlőnek igazolnia kell.
- Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony felmondására, ha a bérlő lakás tulajdonjogát megszerzi, vagy lakásbérleti szerződést köt, vagy az előtakarékosági kötelezettségének három hónapon keresztül nem tesz eleget.
- A szociális bérleti díj családi apartman esetén az igazolt bruttó jövedelem 15 %-ának, stúdió apartman esetén az igazolt bruttó jövedelem 10 %-ának megfelelő összegben kerül meghatározásra azzal, hogy bérlő a megállapított bérleti díjon felül, a lakás után külön szolgáltatási díj és a közüzemi díjak megfizetésére is köteles.

## II.

### **A Lakásrendelet további módosítására az alábbiak szerint teszek javaslatot**

A Lakásrendeletben javaslom rögzíteni, hogy valamennyi bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a bérlői kötelezettségek közjegyzői okiratba foglalása.

A Lakásrendelet lakásigénylés útján történő bérbeadására vonatkozó rendelkezéseit is javaslom módosítani. A nagyszámú lakásigénylőt folyamatosan egy évig nyilván kell tartani, senki nem utasítható el. Javaslom, hogy legyen lehetőség arra, hogy a kérelmezők közül azok, akik semmilyen XII. kerületi kötődéssel nem rendelkeznek nyilvántartásba vétel nélkül elutasíthatók legyenek.

A Lakásrendelet szolgálati jelleggel bérbeadott lakásokra vonatkozó rendelkezése szerint a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony időtartama legfeljebb a bérlő közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig terjedhet.

A fenti rendeleti szabályozás gyakorlati alkalmazása során igény merült fel további részletszabályok megalkotására azzal kapcsolatban, hogy a bérlő munkavégzésre irányuló jogviszonyának megszűnése esetén milyen határidővel köteles a lakás vissza adására. Javaslatunk szerint, amennyiben

- a munkáltatója kezdeményezi - a bérlő jogviszonyával kapcsolatos magatartásával, munkavégzésével összefüggő okra hivatkozással - legfeljebb 1 hónappal,
- a munkáltatója kezdeményezi a munkáltató működésével, tevékenységével összefüggő okra hivatkozással legfeljebb 6 hónappal,

- a bérlő kezdeményezi és a megszűnést követően közszolgálati, szolgálati, kormányzati szolgálati jogviszonyt létesít, vagy jogviszonya közös megegyezéssel kerül megszüntetésre legfeljebb 1 évvel a bérleti jogviszony meghosszabbítható.

Ezen átmeneti időtartamok alatt a korábbi foglalkoztatottnak lehetősége lesz lakhatását megoldania.

A Lakásrendelet helyiségek bérbeadására vonatkozó VII. fejezetének 56. § (1) bekezdése szerint üres helyiségnek minősül az a helyiség is, amelyre a bérleti szerződés három hónapon belül megszűnik és a helyiségre a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor.

Az 56. § (2) bekezdése értelmében amennyiben a helyiség bérlője előzetesen hozzájárul, az ismételt hasznosításra irányuló pályázat a (1) bekezdésben meghatározott időpont előtt is kiírható. A bérlő nyilatkozatának tartalmaznia kell, hogy biztosítja a helyiség megtekintésének lehetőségét, és a helyiség sikeres pályáztatása esetén vállalja annak legfeljebb hatvan napon belüli kiürítését. Ez esetben a helyiség hasznosítására e rendelet üres helyiségre vonatkozó szabályai az irányadóak.

A fenti rendeleti szabályozás gyakorlati alkalmazása során felmerült, hogy a helyiségek megüresedése esetén az ismételt bérbeadás esetenként több, mint három hónapot vesz igénybe. Ezért indokoltnak tartom a három hónapos határidő törlését. Ily módon a tényleges megüresedést követően késedelem nélkül kerülhet sor az ismételt bérbeadásra, ezáltal bérleti díj kieséssel nem kell számolni a jövőben.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: SZMSZ) 24. § (5) bekezdése kimondja, hogy a rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé.

A Fecskeházi apartmanok bérbeadása, és ezzel a bérbeadható önkormányzati lakások körének kibővítése társadalmi szempontból feltétlenül pozitív hatással bír, az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselői, közalkalmazottai, munkavállalói, illetve bérlőkijelölési joggal kapcsolatos megállapodás alapján a kerületben működő közintézmények dolgozói lakhatási problémáinak megoldását célozza.

A lakás- és helyiségbérleti szerződések közjegyzői okiratba foglaltatása az Önkormányzat számára megkönnyíti és gyorsabbá teszi az esetleges végrehajtási eljárások lefolytatását.

A lakáskérelmezők kerületi kötődés hiányában történő elutasításának lehetősége a Polgármesteri Hivatal adminisztratív terheit csökkenti, a jövőben csak a kerületi kötődéssel rendelkező kérelmezőket kell nyilvántartásba venni, rangsorolni.

A szolgálati lakással rendelkező bérlők jogviszonyának megszűnése esetén a részletszabályok megalkotása a lakhatási problémák átmeneti megoldását segíti elő.

A helyiségek pályáztatásával kapcsolatos módosítás eredményeképpen a tényleges megüresedést előtt az ismételt bérbeadás bármikor előkészítésre kerülhet, ezáltal a megüresedést követően késedelem nélkül kerülhet sor az ismételt bérbeadásra, ezáltal biztosítva a folyamatos hasznosítás lehetőségét.

A fenti rendelet módosításai nem eredményezik az adminisztrációs terhek jelentős növekedését, a Polgármesteri Hivatalban a tárgyi, személyi feltételek rendelkezésre állnak.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi rendelet alkotási javaslat elfogadására.

A rendelet-tervezetet az előterjesztés 1. számú, a rendelet-tervezet rövid indokolását az előterjesztés 2. számú melléklete, a módosításokat kéthasábos formában a 3. számú melléklet tartalmazza.

### Rendeletalkotási javaslat:

A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(A döntéshozatal módja: minősített többség)*

Budapest Hegyvidék, 2020. 09. 18.

Láttam:

  
**Pokorni Zoltán**  
 polgármester

  
**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
 jegyző

Mellékletek:

1. sz. melléklet: a 34/2017. (IX.27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testület rendeletét módosító rendelet-tervezete
2. sz. melléklet: a 34/2017. (IX.27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testület rendeletét módosító rendelet-tervezet indokolása
3. sz. melléklet: módosítások két hasábos formában

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
/2020. ( ) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017.  
(IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-  
testületének önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ának (1) bekezdésében és 86. §-ának (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. §-ának (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 3. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki :

„(3) Bérelő köteles a lakás-, helyiségbérleti szerződésben rögzített bérelői kötelezettségeit a szerződés aláírásától számított 15 napon belül közjegyzői okiratban elismerni, nyilatkozatát a Bérbeadó részére a közjegyzői okirat aláírását követő 8 napon belül át kell adnia. A lakás-, helyiségbérleti szerződés Bérelő közokiratba foglalt nyilatkozatának Bérbeadó részére történő, igazolt átadásának napján lép hatályba.”

**2. §**

Az Ör. 4. §-a a következő i) ponttal egészül ki:

„4. § A bérbeadás az alábbi jogcímeken történhet:

- i) Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban – a továbbiakban: Fecskeházban - lévő lakás bérbeadása jogcímén.”

**3.§**

Az Ör. 5. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki :

„(5) A kérelem elutasítható, amennyiben a kérelmező a XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel, munkahellyel nem rendelkezik, illetve a XII. kerülethez való kötődését nem igazolja.”

#### 4.§

Az Ör. 17.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony időtartama legfeljebb a bérlő közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig terjedhet. Amennyiben a bérlő jogviszonyának megszüntetését

a) a munkáltatója kezdeményezi - a bérlő jogviszonyával kapcsolatos magatartásával, munkavégzésével összefüggő okra hivatkozással - legfeljebb 1 hónappal,

b) a munkáltatója kezdeményezi a munkáltató működésével, tevékenységével összefüggő okra hivatkozással legfeljebb 6 hónappal,

c) a bérlő kezdeményezi és a megszűnést követően közszolgálati, szolgálati, kormányzati szolgálati jogviszonyt létesít, vagy jogviszonya közös megegyezéssel kerül megszüntetésre legfeljebb 1 évvel

a bérleti jogviszony meghosszabbítható.”

#### 5. §

Az Ör. a következő 18/A. §-al és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

#### **„Fecskeházban lévő lakás bérbeadása**

#### 18/A.§

(1) A Fecskeházban lévő lakásokra a bérleti jogviszony a szolgálati jogviszony időtartamáig, legfeljebb 5 éves határozott időre szólhat.

(2) Lakásigény benyújtására jogosultak, akik

a) a 40 éves életkort nem töltötték be,

b) sem az igénylő, sem a vele együtt költöző személy nem rendelkezik másik lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy bérleti jogával,

c) készek és képesek végleges lakáshoz jutásukat önerőből, előtakarékoság vállalásával megoldani,

d) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság közszolgálati, közalkalmazottai, munkavállalói.

(3) A kerületben működő közintézménnyel a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan is.

(4) A Fecskeházban lévő lakás bérbeadásáról a Jegyző javaslatára a Tulajdonos és Városfejlesztési Bizottság dönt.

(5) A beérkezett kérelmek elbírálásánál figyelembe kell venni az igénylő:

a) lakáskörülményeit,

b) munkavégzését, a munkahelyi vezető véleményét,

- c) jövedelmi, vagyoni helyzetét,
- d) családi viszonyait, valamint
- e) egyéb, a kérelmező által felhozott körülményeket.

(6) A kérelem elbírálása során előnyt élveznek a pályakezdők és az újonnan felvett, belépő foglalkoztatottak.

(7) Az az igénylő, akivel a Fecskeházban lévő lakásra bérleti szerződés kerül megkötésre, köteles valamely pénzügyintézetnél a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó időtartamra, minimum a havi lakbér összegével megegyező összegű havi megtakarításra vonatkozó előtakarékosági szerződést kötni. Az előtakarékosági szerződés megkötését bérelő köteles igazolni.”

## 6. §

Az Ör. a következő 18/B. §-al és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

### **„Bérleti jogra vonatkozó rendelkezések**

#### **18/B.§**

- (1) Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony felmondására, ha
  - a) bérelő lakás tulajdonjogát megszerzi, vagy lakásbérleti szerződést köt,
  - b) bérelő az előtakarékosági kötelezettségének három hónapon keresztül nem tesz eleget,
  - c) ha bérelő azon intézményben fennálló jogviszonya, melyre tekintettel a lakást kérelmezte, megszűnik vagy megszüntetésre kerül.
- (2) Bérelő Bérbeadó felé félévente köteles igazolni előtakarékosági szerződésének fennállását és fizetési kötelezettségének teljesítését.
- (3) A 21. §-ában foglaltak szerinti bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.”

## 7. §

Az Ör. a következő 18/C. §-al és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

### **„Bérleti díjra vonatkozó rendelkezések**

#### **18/C.§**

- (1) Bérelő a megállapított bérleti díjon felül, a lakás után külön szolgáltatási díj és a közüzemi díjak megfizetésére is köteles.
- (2) A Fecskeházi lakások lakbérének mértékét a rendelet 5. számú melléklete határozza meg.
- (3) Az V. fejezetében szabályozott lakbér mértéke és a lakáshasználati díj rendelkezéseit – ezen részben meghatározott eltérésekkel - a Fecskeházi ingatlanban található lakások esetében is alkalmazni kell.”



**8. §**

Az Ör. a következő 18/D. §-al egészül ki:

„Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban lévő lakás bérbeadására eltérő rendelkezések hiányában a rendelet általános szabályai irányadók.”

**9.§**

Az Ör. 56. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A helyiségre vonatkozó bérleti szerződés megszűnése előtt az ismételt hasznosításra irányuló pályázat kiírható.”

**10.§**

Az Ör. a rendelet mellékletével egészül ki.

”

**11. §**

(1) Ez a rendelet ..... napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti az Ör. 56. § (2) bekezdése.

Budapest Hegyvidék, 2020. szeptember

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

## melléklet

a ..../2020. ( ) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

## „5. számú melléklet

## A Fecskeházi lakások szociális lakbérének mértéke

Ft/bruttó jövedelem megjelölt %-a/hó		
Komfort fokozat	Családi apartman (Több szobás)	Stúdió apartman (Egy szobás)
Összkomfortos lakás	igazolt bruttó jövedelem 15%-a	igazolt bruttó jövedelem 10%-a

## Indokolás

**Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító rendeletervezetéhez**

### Általános indokolás

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján 2017-ben alkotta meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Ör.).

A Képviselő-testület 5/2020. (I.30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával úgy döntött, hogy a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt fekvő, 1250 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlanon a 1060/2020. (II.25.) számú Kormányhatározatban foglalt fejlesztési koncepció valósuljon meg.

Az Alkotás u. 21. szám alatti ingatlan épületének teljeskörű belső és homlokzati felújításának, valamint átalakításának eredményeképpen 12 db több szobás (családi apartman) és 46 db 1 szobás (stúdió apartman) összkomfortos apartman létesül, összesen 2644 m<sup>2</sup> hasznos lakó alapterülettel. A megújult épület „Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeház” (továbbiakban: Fecskeház) koncepcióban kerül hasznosításra, azzal a szándékkal, hogy az Önkormányzat és intézményei alkalmazásában álló foglalkoztatottak lakhatási lehetőséghez jussanak az önálló családi otthonuk megteremtéséig.

A Fecskeházban található lakások bérbeadására speciális szabályok kialakítása szükséges, ami az Ör. Lakások bérbeadására vonatkozó II. fejezetének kiegészítését és egy új melléklet megalkotását tette szükségessé. Ugyanakkor az Ör. gyakorlati alkalmazása során több rendelkezés módosítása is szükségessé vált.

### Részletes indokolás

A rendeletervezet **1. §-ához:**

A bérleti szerződés hatályba lépésének feltételeként a bérlői kötelezettségek közjegyzői okiratba foglalási kötelezettségéről rendelkezik.

A rendeletervezet **2. §-ához:**

A Fecskeházban lévő lakás bérbeadása jogcímről rendelkezik.

A rendelelettervezet **3. §-ához:**

A lakáskérelmezők nyilvántartásba vétel és rangsorolást megelőző elutasításáról rendelkezik.

A rendelelettervezet **4. §-ához:**

A bérlő jogviszonyának megszűnése esetén a bérleti jogviszony meghosszabbítási lehetőségéről rendelkezik.

A rendelelettervezet **5. §-ához:**

A Fecskeházban lévő lakások bérbeadásának feltételeiről rendelkezik.

A rendelelettervezet **6. §-ához:**

A bérleti jogra vonatkozó szabályokról rendelkezik.

A rendelelettervezet **7. §-ához:**

A bérleti díjra vonatkozó szabályokról rendelkezik.

A rendelelettervezet **8. §-ához:**

A Fecskeházban lévő lakások bérbeadásánál az általános szabályok alkalmazásáról rendelkezik.

A rendelelettervezet **9. §-ához:**

A helyiségek ismételt hasznosításával kapcsolatos pályázat kiírásáról rendelkezik.

A rendelelettervezet **10. §-ához:**

Új melléklet létrehozásáról rendelkezik.

A rendelelettervezet **11. §-ához:**

A hatálybalépésről rendelkezik.

<p>Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelet</p> <p>(hatályos szöveg)</p>	<p>Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelet</p> <p>(módosított szöveg)</p>
	<p>Új rendelkezés:</p> <p>3.§ (3) <i>Bérlő köteles a lakás-, helyiségbérleti szerződésben rögzített bérlői kötelezettségeit a szerződés aláírásától számított 15 napon belül közjegyzői okiratban elismerni, nyilatkozatát a Bérbeadó részére a közjegyzői okirat aláírását követő 8 napon belül át kell adnia. A lakás-, helyiségbérleti szerződés Bérlő közokiratba foglalt nyilatkozatának Bérbeadó részére történő, igazolt átadásának napján lép hatályba.</i></p>
	<p>Új rendelkezés:</p> <p>4. § <i>A bérbeadás az alábbi jogcímeneként történhet:</i></p> <p>i) <i>Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Községi Fecskeházban – a továbbiakban: Fecskeházban - lévő lakás bérbeadása jogcímén.</i></p>
	<p>Új rendelkezés:</p> <p>5.§ (5) <i>A kérelem elutasítható, amennyiben a kérelmező a XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel, munkahellyel nem rendelkezik, illetve a XII. kerülethez való kötődését nem igazolja.</i></p>
<p>Régi rendelkezés:</p> <p>17.§ (5) <i>A szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony időtartama legfeljebb a bérlő közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig terjedhet.</i></p>	<p>Új rendelkezés:</p> <p>17.§ (5) <i>A szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony időtartama legfeljebb a bérlő közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig terjedhet. Amennyiben a bérlő jogviszonyának megszüntetését</i></p> <p>a) <i>a munkáltatója kezdeményezi - a bérlő jogviszonyával kapcsolatos magatartásával, munkavégzésével összefüggő okra hivatkozással - legfeljebb 1 hónappal,</i></p> <p>b) <i>a munkáltatója kezdeményezi a munkáltató működésével, tevékenységével összefüggő okra</i></p>

	<p><i>bívatkozással legfeljebb 6 hónappal,</i></p> <p><i>c) a bérlő kezdeményezi és a megszűnést követően közszolgálati, szolgálati, kormányzati szolgálati jogviszonyt létesít, vagy jogviszonya közös megegyezéssel kerül megszüntetésre legfeljebb 1 évvel</i></p> <p><i>a bérleti jogviszony meghosszabbítható.</i></p>
	<p><i>Új rendelkezés:</i></p> <p><b>Fecskeházban lévő lakás bérbeadása</b></p> <p><b>18/A.§</b></p> <p>(1) <i>A Fecskeházban lévő lakásokra a bérleti jogviszony a szolgálati jogviszony időtartamáig, legfeljebb 5 éves határozott időre szólhat.</i></p> <p>(2) <i>Lakásigény benyújtására jogosultak, akik</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li><i>a) a 40 éves életkort nem töltötték be,</i></li><li><i>b) sem az igénylő, sem a vele együtt költöző személy nem rendelkezik másik lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy bérleti jogával, ,</i></li><li><i>c) készek és képesek végleges lakáshoz jutásukat önerőből, előtakarékosság vállalásával megoldani,</i></li><li><i>d) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság közszolgálati, közalkalmazottai, munkavállalói.</i></li></ol> <p>(3) <i>A kerületben működő közintézménnyel a Képviselő-testület, vagy a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan is.</i></p> <p>(4) <i>A Fecskeházban lévő lakás bérbeadásáról a Jegyző javaslatára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság dönt.</i></p> <p>(5) <i>A beérkezett kérelmek elbírálásánál figyelembe kell venni az igénylő:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li><i>a) lakáskörülményeit,</i></li><li><i>b) munkavégzését, a munkabelyi vezető véleményét,</i></li><li><i>c) jövedelmi, vagyoni helyzetét,</i></li><li><i>d) családi viszonyait, valamint</i></li><li><i>e) egyéb, a kérelmező által felhozott körülményeket.</i></li></ol>

	<p>(6) A kérelem elbírálása során előnyt élveznek a pályakezdők és az újonnan felvett, belépő foglalkoztatottak.</p> <p>(7) Az az igénylő, akivel a Fecskeházban lévő lakásra bérleti szerződés kerül megkötésre, köteles valamely pénzintézetnél a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó időtartamra, minimum a havi lakbér összegével megegyező összegű havi megtakarításra vonatkozó előtakarékosági szerződést kötni. Az előtakarékosági szerződés megkötését bérelő köteles igazolni.</p>
	<p>Új rendelkezés:</p> <p style="text-align: center;"><b>Bérleti jogra vonatkozó rendelkezések</b></p> <p style="text-align: center;"><b>18/B.§</b></p> <p>(1) Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony felmondására, ha</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) bérelő lakás tulajdonjogát megszerzi, vagy lakásbérleti szerződést köt,</li> <li>b) bérelő az előtakarékosági kötelezettségének három hónapon keresztül nem tesz eleget,</li> <li>c) ha bérelő azon intézményben fennálló jogviszonya, melyre tekintettel a lakást kérelmezte, megszűnik vagy megszüntetésre kerül.</li> </ol> <p>(2) Bérelő Bérbeadó felé félévente köteles igazolni előtakarékosági szerződésének fennállását és fizetési kötelezettségének teljesítését.</p> <p>(3) A 21. §-ában foglaltak szerinti bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.</p>
	<p>Új rendelkezés:</p> <p style="text-align: center;"><b>Bérleti díjra vonatkozó rendelkezések</b></p> <p style="text-align: center;"><b>18/C.§</b></p> <p>(1) Bérelő a megállapított bérleti díjon felül, a lakás után külön szolgáltatási díj és a közüzemi díjak megfizetésére is köteles.</p> <p>(2) A Fecskeházi lakások lakbérének mértékét a rendelet 5. számú melléklete határozza meg.</p> <p>(3) Az V. fejezetében szabályozott lakbér mértéke és a lakáshasználati díj rendelkezéseit – ezen részben meghatározott eltérésekkel - a Fecskeházi ingatlanban található lakások esetében is</p>

	<i>alkalmazni kell.</i>												
	Új rendelkezés:  <i>18/D.§ Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban lévő lakás bérbeadására eltérő rendelkezések hiányában a rendelet általános szabályai irányadók.</i>												
Régi rendelkezés:  56.§ (1) Üres helyiségnek minősül az a helyiség is, amelyre a bérleti szerződés három hónapon belül megszűnik és a helyiségre a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor.	Új rendelkezés:  <i>56.§ (1) A helyiségre vonatkozó bérleti szerződés megszűnése előtt az ismételt hasznosításra irányuló pályázat kiírható.</i>												
Régi rendelkezés:  56.§ (2) Amennyiben a helyiség bérlője előzetesen hozzájárul, az ismételt hasznosításra irányuló pályázat a (1) bekezdésben meghatározott időpont előtt is kiírható. A bérlő nyilatkozatának tartalmaznia kell, hogy biztosítja a helyiség megtekintésének lehetőségét, és a helyiség sikeres pályáztatása esetén vállalja annak legfeljebb hatvan napon belüli kiürítését. Ez esetben a helyiség hasznosítására e rendelet üres helyiségre vonatkozó szabályai az irányadóak.	Hatályát veszítő rendelkezés.												
	Új rendelkezés:  <b>5. számú melléklet</b>  <b><i>A Fecskeházi lakások szociális lakbérének mértéke</i></b>  <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3"><i>Ft/bruttó jövedelem megjelölt %-a/hó</i></th> </tr> <tr> <th><i>Komfort fokozat</i></th> <th><i>Családi apartman (Több szobás)</i></th> <th><i>Stúdió apartman (Egy szobás)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b><i>Összkomfortos lakás</i></b></td> <td><i>igazolt bruttó jövedelem 15%-a</i></td> <td><i>igazolt bruttó jövedelem 10%-a</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">"</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<i>Ft/bruttó jövedelem megjelölt %-a/hó</i>			<i>Komfort fokozat</i>	<i>Családi apartman (Több szobás)</i>	<i>Stúdió apartman (Egy szobás)</i>	<b><i>Összkomfortos lakás</i></b>	<i>igazolt bruttó jövedelem 15%-a</i>	<i>igazolt bruttó jövedelem 10%-a</i>		"	
<i>Ft/bruttó jövedelem megjelölt %-a/hó</i>													
<i>Komfort fokozat</i>	<i>Családi apartman (Több szobás)</i>	<i>Stúdió apartman (Egy szobás)</i>											
<b><i>Összkomfortos lakás</i></b>	<i>igazolt bruttó jövedelem 15%-a</i>	<i>igazolt bruttó jövedelem 10%-a</i>											
	"												