

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló  
Alpolgármestere**

**Szám:** 123-..../2017

Nyilvános ülésen tárgyalandó!

**Napirend száma:** .....

Képviselő-testület  
2017. szeptember 21-ei ülésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tárgy:**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletének szabályozásáról szóló 37/2016. (VII. 06.) önkormányzati rendeletének módosítása

**I. Előzmények**

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletének szabályozásáról szóló 37/2016. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) célja, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakásállományra vonatkozóan a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény keretein belül a lakások bérleti viszonyait szabályozza.

**II. Vélemények**

Az Ör. 2017. május 25-én tárgyalt és elfogadott módosítását követően további pontosítási, finomítási igény fogalmazódott meg.

Az egyes módosításokat táblázatos formában az előterjesztés melléklete tartalmazza (2. számú melléklet), bemutatja a hatályon kívül kerülő szövegrészeket, és a helyébe lépő új normaszöveget. A módosítások többsége ún. jogtechnikai módosítás, amely az egyértelműbb jogalkalmazást segíti elő.

Technikai pontosítás, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő társasházi lakások esetében a bérlő a rá eső **közös költségek a felújítási alapon felüli részét** köteles megfizetni.

Érdemi változtatás, hogy **az a személy is kérheti a névjegyzékre történő felvételét, aki az Ör. 50. §-a alapján rendkívüli élethelyzet jogcímén kapott önkormányzati bérlakást**, ezért a névjegyzékre történő felvétel kérésének időpontjában lakás bérleti jogával rendelkezik. A kiegészítés azért vált szükségessé, mert rendkívüli élethelyzet jogcímén feltétel bekövetkeztéig,

illetve legfeljebb 1 évre köthető lakásbérleti szerződés, mely egy alkalommal legfeljebb 6 hónappal meghosszabbítható, amennyiben a rendkívüli élethelyzet továbbra is fennáll. Így ezen jogcímen bére adott lakások bérlőinek legkésőbb másfél év elteltével megszűnik a lakásbérleti szerződése.

Szintén a névjegyzéket érinti azon pontosítás, mely alapján a hiánypótlás benyújtására kiszabott 15 nap törlésre kerül, a hiánypótlásnak a kérelem benyújtásától számított 6 hónapon belül kell eleget tennie az ügyfélnek.

A módosítással - az eredeti szándékot követve - ügyfélbaráttá válik a rendelkezés, az ügyfélnek 6 hónap áll rendelkezésére, hogy a hiánypótlásnak eleget tegyen. Amennyiben az elbíráláshoz szükséges valamennyi iratot ezen időszak alatt nem pótolja, a kérelme elutasításra kerül, tekintettel az Ör. 21. § (5) bekezdésében foglaltakra, mely alapján a polgármester kizárólag a kérelem hiánytalan előkészítését követően tud dönteni a névjegyzékre történő felvételtől, illetve elutasításról.

Technikai pontosítás, hogy **a pályázat alapján történő bérbeadás általános feltételeinél a méltányolható lakásigény felső határát meghaladó pályázat – mint bírálati szempont - a pályázati érvénytelenségénél marad meg**, a nyertes személlyel szembeni bírálati szempontoktól törlésre kerül, tekintettel arra, hogy az érvénytelennek nyilvánított pályázat benyújtójával szemben szükségtelen vizsgálni, hogy lehet-e nyertes vagy sem.

Érdemi változás, hogy bővül a „Pályázaton kívül, közérdekből történő bérbeadás” jogcím, mely lehetőséget biztosít a Polgármesteri Hivatalban köztisztviselői, valamint munkavállalói jogviszonyban dolgozók részére önkormányzati lakás bérlésére, amennyiben a kérelmet a munkáltatói jogkör gyakorlója támogatja.

Ugyancsak érdemi változás az **állampolgárok közötti lakáscseréhez szükséges bérbeadói hozzájárulás gyakorlójának köre.**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény kimondja, hogy a bérlő a lakás bérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti. **A bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkeresésétől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni.** A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, melyről a bérlőt írásban értesíteni kell.

**Amennyiben a Tulajdonosi Bizottság valamilyen oknál fogva (hiánypótlások késői beérkezése, ülésezési szünet stb.) nem tud dönteni a megadott határidőn belül, úgy a bizottsági véleménytől függetlenül, a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.**

A Lakás Osztály fennállása óta erre az utóbbi időszakban volt már precedens, ezért az ügyintézés meggyorsítása érdekében a bérbeadói hozzájárulás megadását, illetve megtagadását a polgármester hatáskörébe javasolt áthelyezni.

A Polgármesteri Hivatal Lakás Osztályának feladat- és hatáskörében bekövetkezett változások **(követeléskezelés) miatt szükségessé vált az érintett szakaszban az önkormányzat vagyonkezelő szervezetére vonatkozó részek módosítása**, mely technikai pontosítás.

Összességében a rendeleten átvezetett érdemi módosítások és fogalmi pontosítások, meghatározások, korrekciók az egységes jogalkalmazást és ezáltal a bérlők, és az önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal számára is kiszámíthatóbb ügyintézkést tesznek lehetővé.

**Mivel a rendelet-módosítás érinti a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottságra, illetve a polgármesterre átruházott hatásköröket, ezért a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 27/2014. (XI.14.) önkormányzati rendelet hatáskörökre vonatkozó mellékleteit (1. és 2. melléklet) szintén módosítani szükséges.**

Előzetes hatásvizsgálat, társadalmi egyeztetés:

A leírtak a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat teljesülésének is tekintendők.

A rendeletmódosítás társadalmi hatásait, valamint megalkotásának szükségességét fentebb taglaltam.

A rendeletmódosításnak gazdasági, költségvetési hatása nincs.

A rendeletmódosításnak környezeti és egészségi következményei nincsenek.

A rendeletmódosítás minimális adminisztratív többletterheket okoz.

A rendeletmódosításhoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

**Jogi és Törvényességi Osztály véleménye:** A rendelet-módosítás a hatályos jogszabályoknak megfelel, a Jogi és Törvényességi Osztály észrevételt nem tesz.

---

### **III. Bizottsági vélemények**

Az előterjesztést a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság, a Szociális Bizottság, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottság tárgyalja. A bizottságok véleményét az elnökök a Képviselő-testület ülésén ismertetik.

### **IV. Döntési javaslat**

---

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2017. (.....) önkormányzati rendeletét a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletének szabályozásáról szóló 37/2016. (VII. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal.**

Budapest, 2017. augusztus 9.

Szabó Rebeka  
alpolgármester

A rendeletalkotáshoz a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 42. § 1. pontja és 50. §-a alapján **minősített többség** szükséges.

Mellékletek:

1. melléklet: .../2017. (.....) önkormányzati rendelet-tervezet az Ör. módosításáról

2. melléklet: összehasonlító tábla

Az előterjesztést készítette:

Bottyán Tünde Gyöngyvér – Lakás Osztály vezetője