**Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének**

**.../2021. (...) 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.) önkormányzati rendelet, és a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet**

**módosításáról**

Budapest főpolgármestere

a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Fővárosi Közgyűlés feladat- és hatáskörét gyakorolva,

az 1-10. § tekintetében 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,

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 11. § tekintetében pedig az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

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.) önkormányzati rendelet módosítása
2. §

(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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 7. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A nyugdíjasházban lévő lakás bérlője az lehet, aki:)

„d*) adásvételi szerződés keretén belül a kizárólagos tulajdonában álló üres, beköltözhető lakóingatlan tulajdonjogát a lakóingatlan forgalmi értéke és a c) pontban meghatározott összeg közötti különbözetnek megfelelő összegért Budapest Főváros Önkormányzata részére átruházza, mely esetben az adásvételi szerződés megkötésének jogát a Bizottság gyakorolja, vagy*”

(2) A Lakásrendelet 7. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(A nyugdíjasházban lévő lakás bérlője az lehet, aki:)

...

„*e) szociális helyzetére való tekintettel a c) pont szerinti bekerülési térítési összeg megfizetésére a Bizottságtól részletfizetési lehetőséget kapott (nyugdíjasházi lakás szociális alapon – részletfizetés lehetőségének biztosításával – történő bérbeadása).”*

(3) A Lakásrendelet 7. § (4)-(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(4) A lakásbérleti szerződés megkötése iránti kérelmet a 2. melléklet szerinti formanyomtatványon a Főpolgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani. A kérelmek feldolgozása és a bérbeadás a kérelmek érkezésének sorrendjében történik. A döntésnél előnyt élvez, aki vállalja a nyugdíjasházi lakás saját költségén történő rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának kialakítását, vagy akinek a Bizottság az (1) bekezdés e) pontja szerint részletfizetési lehetőséget biztosított.*

*(5) A Bizottság dönt a bérlő személyéről és köti meg a lakásbérleti szerződést. A Fővárosi Önkormányzat bérlőkijelölési joga alapján fővárosi kerületi önkormányzat tulajdonában álló lakás bérbeadására vonatkozó döntés előtt ki kell kérni a tulajdonos kerületi önkormányzat véleményét.”*

1. §

A Lakásrendelet 6. alcíme a következő 8/A. §-sal egészül ki:

„*8/A. § (1) A nyugdíjasházi lakás 7. § (1) bekezdés e) pontja szerinti bérbeadása esetén a 7-8. § előírásait a (2)-(11) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.*

*(2) A 7. § (1) bekezdés e) pontja alapján bérbeadott lakások száma egy nyugdíjasházban egyidejűleg nem haladhatja meg a nyugdíjasházban található  
összes lakás egytizedét, egész számra felkerekítve.*

*(3) A nyugdíjasházi lakás a 7. § (1) bekezdés e) pontja alapján annak a kérelmezőnek adható bérbe, aki a 7. § (3) bekezdésben foglaltaknak megfelel, és a kérelem benyújtását megelőző hónapban hajléktalan személyek átmeneti szállása vagy éjjeli menedékhely ellátottja volt. Együttes kérelmezők esetében a feltételeknek minden kérelmezőnek meg kell felelnie.*

*(4) A nyugdíjasházi lakás bérbeadása iránti kérelmet benyújtó személy az 5. melléklet szerinti kiegészítő kérelemmel kérheti a nyugdíjasházi lakás 7. § (1) bekezdés e) pontja szerinti bérbeadását.*

*(5) A Bérbeadó a kérelmezőt a kérelmében előadottak alapján előnyben részesítheti, és soron kívül dönthet nyugdíjasházi lakásnak a 7. § (1) bekezdés e) pontja alapján történő bérbeadásáról.*

*(6) A Bérbeadó a nyugdíjasházi lakás 7. § (1) bekezdés e) pontja szerinti bérbeadásakor a bérlő személyéről való döntéssel egyidejűleg határoz a 7. § (1) bekezdés c) pontban meghatározott térítési összeg megfizetésére részletfizetési lehetőség nyújtásáról, ennek keretében a kérelmezővel kötendő részletfizetési megállapodásról.*

*(7) A részletfizetési megállapodásról a Bérbeadó a (4) bekezdés szerinti kiegészítő kérelemben előadottak alapján dönt, különös tekintettel a kérelmező korára és egészségi állapotára, jövedelmi és vagyoni helyzetére, valamint fennálló szálláskörülményeire.*

*(8) A lakás bérlője az e rendelet alapján megállapított lakbér és külön szolgáltatási díj megfizetésén felül köteles a jövedelmével arányosan havonta a bekerülési térítési díj összegének – megállapodás szerinti – részletfizetését teljesíteni, melynek havi összege a lakásban együtt élők havi nettó jövedelmének a 10 százaléka. A részletfizetés összege évente felülvizsgálatra kerül, a felülvizsgálatot évente egy alkalommal a bérlő is kezdeményezheti.*

*(9) Amennyiben bérlő a (8) bekezdésben meghatározott részletfizetési kötelezettségének három egymást követő hónapig nem tesz eleget, a Bérbeadó legalább 15 napos teljesítési határidő szabásával fizetési felszólítást küld részére. Amennyiben a felszólításban előírt teljesítési határidő eredménytelenül eltelik és a felszólítás alapjául szolgáló felmondási ok továbbra is fennáll, a Bérbeadó a bérlő bérleti szerződését írásban, azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással felmondhatja.*

*(10) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt addig köteles a részletek**fizetésére, míg az általa bekerülési térítésként megfizetett összeg és a befizetett részletek együttes összege el nem éri az általa lakott nyugdíjasházra irányadó,* *7. § (1) bekezdés c) pontban meghatározott bekerülési térítési díj összegét.*

*(11) Amennyiben a nyugdíjasházban lévő lakásra a 7. § (1) bekezdés e) pontja alapján megkötött lakásbérleti szerződést a bérlő felmondja, pénzbeli térítésre tarthat igényt, melynek összege a nyugdíjasházba való bekerüléskor a bérlő által fizetett összegnek és a bérleti szerződés megszűnésének napjáig teljesített bekerülési térítési díj összegének a lakásbérleti szerződés megkötésének évétől számítva megkezdett évenkénti 15 százalékkal csökkentett összege, a tizenötödik évtől kezdődően legalább 150 000 forint.”*

1. §

A Lakásrendelet 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) A Bizottság a lakást annak a 9. § (4) bekezdés g) pontja szerint meghatározott pályázati feltételek és értékelési szempontok szerinti sorrend alapján nyertesnek nyilvánított pályázó részére adja bérbe, aki a pályázati kiírásban meghatározott mértékű óvadék összegét a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg megfizette.”*

1. §

A Lakásrendelet 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(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. A bérlőnek a szerződés aláírásakor igazolnia kell, hogy nincs lakbér-, külön szolgáltatási díj-, valamint közüzemidíj-tartozása, vagy annak megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött. 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 háromhavi 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 szerződéshosszabbítást követő szerződéshosszabbítások esetén az előző szerződéshosszabbításkor figyelembe vett bérleti díj és az érvényes bérleti díj különbözetének a háromszoros összegét köteles a bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg óvadékként megfizetni.”*

1. §

A Lakásrendelet 17. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(5) Ha a jogcím nélküli lakáshasználó szolgálati jellegű lakásbérlet alapjául szolgáló közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonya vagy munkaviszonya öregségi nyugdíjra vagy rokkantsági ellátásra való jogosultság következtében szűnt meg, és egyébként legalább egy évig a lakás jogszerű bérlője volt, kérelmére vele új lakásbérleti szerződés köthető, ha a szerződés aláírásakor igazolja, hogy nincs lakbér-, külön szolgáltatási díj-, valamint közüzemi díjtartozása, vagy ezen díjhátralékait rendezte.”*

1. §

A Lakásrendelet 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) Ha a lakásbérleti szerződés szerint a bérleti jogviszony határozott idejű, úgy a bérleti szerződés az eredeti lakásbérleti szerződésben meghatározott időtartamra szól. A Bérbeadó és a bérleti jog folytatója az alanyváltozás átvezetésekor közös megegyezéssel meghosszabbíthatják a lakásbérleti szerződés időtartamát, amennyiben a bérleti jog folytatója méltányossági alapon történő bérbeadás esetén megfelel a 18. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek, egyéb bérbeadás esetén pedig teljesíti a 12. § (1) bekezdésében foglaltakat.”*

1. §

A Lakásrendelet az 1. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

1. §

A Lakásrendelet 2. melléklete e rendelet 2. melléklete szerint módosul.

1. §

A Lakásrendelet

1. 9. § (4) bekezdés g) pontjában az „egyéb pályázati feltételeket” szövegrész helyébe az „*egyéb pályázati feltételeket és értékelési szempontokat*” szöveg,

1. 9. § (6) bekezdés c) pontjában a „pályázati feltételek szerinti sorrend” szövegrész helyébe a „*pályázati feltételek és értékelési szempontok szerinti sorrend*” szöveg,
2. 17. § (2) bekezdésében a *„lakáshasználónak nincs*” szövegrész helyébe a „*lakáshasználó a szerződés aláírásakor igazolja, hogy nincs”* szöveg,
3. 17. § (4) bekezdésében a „*lakáshasználónak nincs*” szövegrész helyébe a *„lakáshasználónak a szerződés aláírásakor igazolnia kell, hogy nincs”* szöveg,
4. 18. § (1) bekezdésében a *„bérlőnek nincs*” szövegrész helyébe a *„bérlő a szerződés aláírásakor igazolja, hogy nincs”* szöveg

lép.

1. §

Hatályát veszti a Lakásrendelet 7. § (1) bekezdés c) pont cc) alpontjában a „*vagy”* szövegrész.

1. A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet módosítása
2. §

A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 1. melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

1. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Számadó Tamás Karácsony Gergely

főjegyző főpolgármester

*1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez*

A 41/2016. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 5. melléklete

***KIEGÉSZÍTŐ KÉRELEM***

***Nyugdíjasházi lakás szociális alapon – részletfizetés lehetőségének biztosításával – történő bérbeadásához***

I. Kérelmező(k) személyi adatai:

* 1. Név:

......................................................................................................................................................

* 1. Születési név:

..................................................................................................................................................

* 1. Anyja neve:

..................................................................................................................................................

* 1. Születési hely, idő:

..................................................................................................................................................

* 1. Bejelentett lakóhelye:

..................................................................................................................................................

* 1. Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel:

..................................................................................................................................................

* 1. Tényleges tartózkodási helye (éjjeli menedékhely vagy hajléktalan személyek átmeneti szállása neve és címe):

..................................................................................................................................................

* 1. Havi nettó jövedelem:

..................................................................................................................................................

2. Név:

......................................................................................................................................................

* 1. Születési név:

......................................................................................................................................................

* 1. Anyja neve:

......................................................................................................................................................

* 1. Születési hely, idő:

......................................................................................................................................................

* 1. Családi kapcsolat jellege:

......................................................................................................................................................

* 1. Bejelentett lakóhelye:

......................................................................................................................................................

* 1. Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel:

......................................................................................................................................................

* 1. Tényleges tartózkodási helye (éjjeli menedékhely vagy hajléktalan személyek átmeneti szállása neve és címe):

.......................................................................................................................................................

* 1. Havi nettó jövedelem:

......................................................................................................................................................

II. Bekerülési térítési díjjal kapcsolatos nyilatkozatok:

1. A bekerülési térítési összeg:
2. 2 750 000 forint a Budapest XIV., Fogarasi út 165-169., a Budapest XIV., Ond vezér sétány 7. és a Budapest XXI., Duna u. 4. szám alatti nyugdíjasházak, valamint a XI., Gazdagréti tér 4. szám alatti nyugdíjasház I. és V. emeletén lévő, és a Budapest XIV., Bethesda u. 4. III. emeleti lakások esetében,
3. 3 250 000 forint a Budapest IV., Pécsi Sándor sétány 1-3., a Budapest IX., Napfény u. 26. és a Budapest XI., Gazdagréti tér 4. szám alatti nyugdíjasházak esetében, a Budapest XI., Gazdagréti tér 4. I. és V. emeleti lakásainak kivételével,
4. 3 750 000 forint a Budapest XI., Kenderes u. 4., a Budapest XIV., Bethesda u. 4. és a XIX. Batthyány u. 33-39. szám alatti nyugdíjasházak esetében, a Budapest XIV., Bethesda u. 4. III. emeleti lakásainak kivételével.
5. A bekerülési térítési díj összegéből megfizetni vállal:

......................................................................................................................................................

1. A részletfizetési lehetőség igénybevételére vonatkozó indokok:

......................................................................................................................................................

......................................................................................................................................................

......................................................................................................................................................

......................................................................................................................................................

......................................................................................................................................................

......................................................................................................................................................

......................................................................................................................................................

......................................................................................................................................................

III. Kérelmező(k) szociális helyzetre vonatkozó adatai

1. Vagyoni körülmények:

............................................................................................................................................

............................................................................................................................................

............................................................................................................................................

1. Mikor és hogyan vesztette el a lakhatását? Mennyi ideje hajléktalan?

............................................................................................................................................

............................................................................................................................................

............................................................................................................................................

............................................................................................................................................

1. Jelenlegi szálláskörülményeinek leírása (hányan alszanak egy szobában, hányan használnak egy fürdőszobát, stb.):

............................................................................................................................................

............................................................................................................................................

............................................................................................................................................

............................................................................................................................................

1. Egészségi állapot jellemzése:

............................................................................................................................................

............................................................................................................................................

............................................................................................................................................

............................................................................................................................................

IV. Nyilatkozatok

Kijelentem, hogy az általam közölt adatok megfelelnek a valóságnak.

Tudomásul veszem, hogy korlátozott számban van lehetőség nyugdíjasházi lakás szociális alapon – részletfizetés lehetőségének biztosításával –történő bérbeadására. Ennek tekintetében a bérbeadásig évek is eltelhetnek.

Tudomásul veszem, hogy nyugdíjasházi lakás szociális alapon történő bérbeadása esetén a megállapított bérleti díjon felül a bekerülési térítési díj részletekben történő fizetése kötelező.

Kötelezettséget vállalok arra, hogy a kérelem visszavonására vonatkozó szándékomat írásban bejelentem a Főpolgármesteri Hivatalnak.

Budapest, ...... év ................................. hó ........ nap.

............................................ ..................................................

kérelmező kérelmező (házastárs, élettárs)

*2. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez*

1. A Lakásrendelet 2. mellékletében a „NYUGDÍJASHÁZI BÉRLAKÁS BÉRBEADÁSA IRÁNTI KÉRELEM (a bérleti jog ellenértékének készpénz befizetésével történő kiegyenlítése esetén)” című formanyomtatvány II. 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„1. A nyugdíjasházi lakást melyik kerületbe kéri?*

*A) elsősorban a ......................... kerületben,*

*B) másodsorban a ..................... kerületben,*

*C) harmadsorban a ................... kerületben,*

*D) negyedsorban a ................... kerületben,*

*E) ötödsorban a ....................... kerületben*

*F) hatodsorban a ..................... kerületben.”*

1. A Lakásrendelet 2. mellékletében a „NYUGDÍJASHÁZI BÉRLAKÁS BÉRBEADÁSA IRÁNTI KÉRELEM (a kérelmező tulajdonában/bérletében álló lakás leadása ellenében)” című formanyomtatvány III. 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„1. A nyugdíjasházi lakást melyik kerületbe kéri?*

*A) elsősorban a ......................... kerületben,*

*B) másodsorban a ..................... kerületben,*

*C) harmadsorban a ................... kerületben,*

*D) negyedsorban a ................... kerületben,*

*E) ötödsorban a ....................... kerületben*

*F) hatodsorban a ..................... kerületben.”*

1. *melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez*

A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2.36. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** | **C** |
|  | **közgyűlési hatáskör megjelölése** | **hatáskört létrehozó jogszabály** | **átruházás címzettje** |
| *„2.36.* | *döntés a bérleti szerződés felmondásáról, ha jogszabály arra harminc napnál rövidebb határidőt állapít meg* | *1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) és (3) bekezdés, 36. §, 2013. évi V. törvény 6:348. §,*  *41/2016. (XII. 29.) Főv. Kgy. rendelet 8/A. § (9) bekezdés* | *főpolgármester”* |