

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
19/2021. (V.3.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló
30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel – az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére – kihirdetett veszélyhelyzetben Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján gyakorolva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében és a 2. számú mellékletében foglalt felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 14. pontjában, valamint Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörben eljárva a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendelem el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbi feltételeket, melyek bármelyikének bérlő általi megsértése - az eredménytelen bérbeadói írásos felszólítást követően - a bérleti szerződés - cserebérlemény felajánlása nélküli - bérbeadó általi felmondása alapjául szolgál:

- a) a bérlő a bérleti és közműdíjakat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- b) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakókkal szemben Budapest Főváros IX kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletével ellentétes magatartást tanúsítanak,
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,
- d) a bérlő a lakást életvitelszerűen nem lakja, vagy két hónapot meghaladó távollétének bejelentését nem menthető okból elmulasztja,
- e) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti.”

2. §

A Rendelet 2. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Képviselő-testület egyedi döntésével a 17. § (3) bekezdésében, a 21. § (2) bekezdésében, a 22. § (2) bekezdés h) pontjában és a bérleti szerződésekben meghatározott emeléstől vagy annak mértékétől a bérlők számára kedvezőbb módon, meghatározott időszakra vonatkozóan eltérhet.”

3.§

A Rendelet 4. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:

- a) e rendelet 7. §-a szerinti ideiglenes elhelyezés,
- b) e rendelet 8.§-a szerinti lakásbérleti jogviszony folytatása,
- c) e rendelet 9. §-a szerinti lakásban visszamaradt személy elhelyezése,
- d) e rendelet 10.§-a szerinti bérleti szerződés cserelakás felajánlásával történő felmondása,
- e) e rendelet 12.§-a szerinti lakáscsere esetében.”

4.§

A Rendelet 13. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérlő a polgármester írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be lakásába testvérét, nem befogadott gyerekétől származó unokáját, élettársát, ha a befogadást követően az egy főre jutó lakószoba alapterület 6 m²-nél nem lesz kisebb.”

5. §

A Rendelet 24.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérleti szerződést jogutódként folytathatja:

- a) a tevékenységet folytató bérlő halála esetén a vállalkozó özvegye, örököse,
- b) a bérlő által alapított vagy átalakulással létrejött gazdasági társaság, szövetkezet,
- c) a vállalkozási tevékenységhez nem kötött tevékenységnél a 13. § (1) bekezdés szerinti személyek.”

6.§

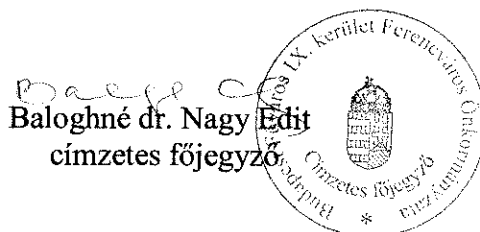
Ez a rendelet a kihirdetése napján 13:00 órakor lép hatályba.

Budapest 2021. május 3.



Záradék:

A fenti rendelet 2021. május 3-án 12:00 órakor kihirdetve.



496/L

INDOKOLÁS
a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez
Általános indokolás

A Képviselő-testület a 2020. október 8. napján elfogadta az új lakásrendeletet, mely 2020. október 14-én lépett hatályba. A rendelet hatálybalépése óta eltelt időszak gyakorlati tapasztalatai alapján felmerült néhány szabályozás pontosításának igénye, mely szükségessé teszi a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendeletének módosítását.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel – az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világméretű járvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére – kihirdetett veszélyhelyzetben Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a polgármester gyakorolja.

Részletes Indokolás

1. §-hoz

A bérbeadó általi felmondás egységes szabályozása érdekében szükséges a módosítás.

2. §-hoz

A rendelet új bekezdése lehetőséget teremt a rendeletben foglalt és a bérlők által a bérleti szerződésekben vállalt bérleti díj emelkedés mértékétől történő eltérésre a bérlők részére kedvezőbb módon.

3-4.§-hoz

Az állampolgári csere, valamint az önkormányzat tulajdonát képező lakásokba történő befogadás esetében szükséges a szabályozás kiegészítése, és a tulajdonosi joggyakorló személyének pontosítása.

5. §-hoz

A jogutódlásra vonatkozó rendeleti szabályozás a törvényi előírásokat szűkítette, erre azonban törvényi felhatalmazás hiányában nincs lehetőség.

6. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó
szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelet módosításához**

1. Társadalmi hatások

A rendelet-tervezet elfogadásának társadalmi hatása csekély jelentőségű.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak alapján az Önkormányzat bevételeit érdemben nem befolyásolja.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltaknak nincs környezetre gyakorolt hatása.

4. Egészségügyi követelmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi követelményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak az adminisztrációs terheket érdemben nem befolyásolják

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak, a rendeletben foglaltak végrehajtásának pénzügyi kiadása, követelménye az önkormányzat szempontjából nincs.

<p>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról</p>	<p>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (.....) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
<p style="text-align: center;">2.§ (5)</p> <p>(5) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbi feltételeket, melyek bármelyikének bérlő általi megsértése - az eredménytelen bérbeadói írásos felszólítást követően - a bérleti szerződés - cserebérlemény felajánlása nélküli - bérbeadó általi felmondása alapjául szolgál:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a bérlő a bérleti és közműdíjakat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, a 4. § (8) bekezdésben rögzítettek alapján, b) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakókkal szemben Budapest Főváros IX kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletével ellentétes magatartást tanúsítanak, c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják, d) a bérlő a lakást életvitelszerűen nem lakja, illetve két hónapot meghaladó távollétének bejelentését nem menthető okból elmulasztja, e) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti. 	<p style="text-align: center;">2.§. (5)</p> <p>(5) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbi feltételeket, melyek bármelyikének bérlő általi megsértése - az eredménytelen bérbeadói írásos felszólítást követően - a bérleti szerződés - cserebérlemény felajánlása nélküli - bérbeadó általi felmondása alapjául szolgál:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a bérlő a bérleti és közműdíjakat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, b) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakókkal szemben Budapest Főváros IX kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletével ellentétes magatartást tanúsítanak, c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják, d) a bérlő a lakást életvitelszerűen nem lakja, vagy két hónapot meghaladó távollétének bejelentését nem menthető okból elmulasztja, e) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti.

<p>2.§ (6)</p>	<p>2.§ (6)</p> <p>A Képviselő-testület egyedi döntésével a 17.§ (3) bekezdésében, a 21.§ (2) bekezdésében, a 22.§ (2) bekezdés h) pontjában és a bérleti szerződésekben meghatározott emeléstől vagy annak mértékétől a bérlők számára kedvezőbb módon, meghatározott időszakra vonatkozóan eltérhet.</p>
<p>4.§ (6)</p> <p>(6) A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:</p> <p>a) e rendelet 7. §-a szerinti ideiglenes elhelyezés</p> <p>b) e rendelet 8.§-a szerinti lakásbérleti jogviszony folytatása</p> <p>c) e rendelet 9. §-a szerinti lakásban visszamaradt személy elhelyezése</p> <p>d) e rendelet 10.§-a szerinti bérleti szerződés cserelakás felajánlásával történő felmondása</p>	<p>4.§ (6)</p> <p>„(6) A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:</p> <p>a) e rendelet 7. §-a szerinti ideiglenes elhelyezés</p> <p>b) e rendelet 8.§-a szerinti lakásbérleti jogviszony folytatása</p> <p>c) e rendelet 9. §-a szerinti lakásban visszamaradt személy elhelyezése</p> <p>d) e rendelet 10.§-a szerinti bérleti szerződés cserelakás felajánlásával történő felmondása</p> <p>e) e rendelet 12.§-a szerinti lakáscsere esetében.</p>
<p>13. §</p> <p>(2) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be lakásába testvérét, nem befogadott gyerekeitől származó unokáját, élettársát, ha a befogadást követően az egy főre jutó lakószoba alapterület 6 m²-nél nem lesz kisebb.</p>	<p>13. §</p> <p>(2) A bérlő a polgármester írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be lakásába testvérét, nem befogadott gyerekeitől származó unokáját, élettársát, ha a befogadást követően az egy főre jutó lakószoba alapterület 6 m²-nél nem lesz kisebb.</p>
<p>24.§ (1)</p> <p>(1) A bérleti szerződést jogutódként folytathatja:</p> <p>a) a tevékenységet folytató bérlő halála esetén a vállalkozó özvegye, örököse amennyiben megfelel a 22. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek,</p> <p>b) a bérlő által alapított vagy átalakulással létrejött gazdasági társaság, szövetkezet amennyiben megfelelnek a 21. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek,</p> <p>c) a vállalkozási tevékenységhez nem kötött tevékenységnél a 13. § (1) bekezdés szerinti személyek.</p>	<p>24.§ (1)</p> <p>(1) A bérleti szerződést jogutódként folytathatja:</p> <p>a) a tevékenységet folytató bérlő halála esetén a vállalkozó özvegye, örököse,</p> <p>b) a bérlő által alapított vagy átalakulással létrejött gazdasági társaság, szövetkezet,</p> <p>c) a vállalkozási tevékenységhez nem kötött tevékenységnél a 13. § (1) bekezdés szerinti személyek.</p>