



**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság részére**

**Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadására**

Előterjesztő: Kanász-Nagy Máté alpolgármester  
Előterjesztést készítette: dr. Szentés Kinga Szociális Főosztály főosztályvezető  
Előterjesztés egyeztetve: Mikó Alexandra Judit alpolgármesteri kabinetvezető  
Madarászné Kanozsai Zsuzsanna Lakásügyi Osztály osztályvezető  
dr. Moldván Tünde alpolgármesteri kabinetvezető  
Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető  
Ferencz Krisztina Költségvetési Osztály osztályvezető  
dr. Molnár Gergely polgármesteri kabinetfőnök  
Hock Zoltán UV Zrt. vezérigazgató

Előterjesztést jogi szempontból ellenőrizte: dr. Lehoczky Balázs aljegyző

Képviselő-testület ülésének időpontja: 2022. április 28.

**A Népjóléti és Lakásügyi Bizottság ülésének időpontja: 2022. április 25.**

**Tisztelt Népjóléti és Lakásügyi Bizottság!**

A lakásgazdálkodással kapcsolatosan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) által kitűzött cél a minél hatékonyabb bérbeadás, ehhez azonban szükséges, hogy az önkormányzati rendeletekben meghatározott anyagi és eljárásjogi szabályok időszakos felülvizsgálata megtörténjen. Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályait és a bérleti jogviszony feltételeit a jelenleg hatályban lévő 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza. Az Ör. legutóbbi felülvizsgálata az elmúlt év decemberében történt meg, mely során az Ör. az 51/2021. (XII. 9.) önkormányzati rendelettel módosításra került 2021. december 11. napjával. E módosítás során meghatározásra került többek között, hogy ki az, akivel bérleti jogviszony hozható létre, valamint az, hogy a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításakor a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzetének megállapítására és igazolására mely dokumentumok alkalmasak.

Időközben a koronavírus-világjárvány miatt a Kormány veszélyhelyzeti szabályként alkotta meg a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: Korm. r.), amely 2020. december 19-i hatálybalépésével rögzítette, hogy veszélyhelyzet ideje alatt lejáró, helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik. A 2021. december 1. napjával hatályon kívül helyezett Korm. r. kimondta azt is, hogy a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze [1. § (1)-(2) bekezdés]. A Korm. r. hatályvesztésével a bérleti

szerződések tekintetében az átmeneti szabályokat *a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény* tartalmazza jelenleg [152. §], azonban e szabályt kizárólag a 2020. december 18-án vagy azt megelőzően kötött lakásbérleti szerződésekre lehet alkalmazni.

A veszélyhelyzet megszűnését követően a Korm. r. szabályozásából felmerülő munkaszervezési okok indokolják az Ö. jelen módosítását. Ennek célja, hogy mindazon **bérleti szerződések, amelyek a Korm. r. alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodtak, ne egy adott, hanem eltérő időpontban járjanak le a későbbiekben.**

*Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelete* értelmében a Tisztelt Népjóléti és Lakásügyi Bizottság feladata a feladatkörébe tartozó Képviselő-testület elé kerülő előterjesztések véleményezése [1. melléklet 3. pont 3.13. alpont].

Fentiek után kérem a Tisztelt Népjóléti és Lakásügyi Bizottságot, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet, figyelemmel annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen a Képviselő-testület számára elfogadásra javasolni.

#### **Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Népjóléti és Lakásügyi Bizottsága .../2022. (....) határozata a Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadására vonatkozó javaslatról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Népjóléti és Lakásügyi Bizottsága támogatja az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet elfogadását, és ezzel javasolja a Képviselő-testület számára, hogy alkossa meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2022. (...) önkormányzati rendeletét.

**Felelős:** bizottsági elnök a hatáskörrel rendelkező Alpolgármester útján

**Határidő:** azonnal

Budapest, 2022. április 21.

  
**Kanász-Nagy Máté**  
alpolgármester

1. számú melléklet: rendelet-tervezet
2. számú melléklet: általános indokolás
3. számú melléklet: részletes indokolás
4. számú melléklet: hatásvizsgálati lap

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének****.../2022. ( .... ) önkormányzati rendelete****az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról****( T E R V E Z E T )**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet a következő 124. §-sal egészül ki:

„(1) A veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodott bérleti szerződések lejártával az e rendelet 11. § (1) bekezdésében meghatározott egy éves határidőt nem kell alkalmazni, a bérleti szerződés időtartama a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányuló kérelem nélkül a veszélyhelyzet kihirdetése előtt hatályos bérleti szerződés lejártának - a veszélyhelyzet megszűnésének éve vagy az azt követő év - hónap és nap szerinti dátumával megegyező dátumig meghosszabbodik. Az így meghosszabbodott bérleti szerződés időtartama azonban az egy évet nem haladhatja meg.

(2) A bérleti szerződés időtartama az e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglaltaktól eltérően az (1) bekezdésben meghatározottak szerint - a bérlő ellenkező tartalmú egyoldalú nyilatkozata hiányában - abban az esetben hosszabbodik meg, amennyiben az UV Zrt. által előírt bérlemény használatáért és egyéb szolgáltatásokért fizetendő díjfizetési kötelezettségének a bérlő maradéktalanul eleget tett.”

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Dr. Dallos Andrea  
jegyző

Déri Tibor  
polgármester

**Záradék:**

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2022. .... napján.

Dr. Dallos Andrea  
jegyző

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A koronavírus-világjárvány miatt a Kormány veszélyhelyzeti szabályként alkotta meg a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: Korm. r.), amely 2020. december 19-i hatálybalépésével rögzítette, hogy veszélyhelyzet ideje alatt lejáró, helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik.

A lakásgazdálkodással kapcsolatosan az Önkormányzat által kitűzött cél a minél hatékonyabb bérbeadás, melyhez szükséges, hogy a mindenkor hatályos önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására vonatkozó önkormányzati rendeletek anyagi és eljárásjogi szabályai időszakos felülvizsgálatra kerüljenek.

A jelen felülvizsgálat célja, hogy a veszélyhelyzet megszűnését követően a Korm. r. szabályozásából felmerülő munkaszervezési nehézségek ne okozzanak fennakadásokat a munkavégzés során. A rendelet módosítással mindazon bérleti szerződések, amelyek a Korm. r. alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodtak, nem egy adott, hanem eltérő időpontban fognak lejárni a későbbiekben.

**RÉSZLETES INDOKOLÁS**

## 1. §-hoz

Ez a szakasz rendezi mindazon bérleti szerződések a veszélyhelyzet előtt hatályos lejáratú időpontjának hónap és nap szerinti dátumával megegyező dátumig történő meghosszabbodását, amelyek a 2021. december 1. napjáig hatályban lévő veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodtak.

## 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz ez a szakasz.

### **Előzetes Hatásvizsgálat**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezései értelmében a jogszabály-tervezet várható következményeiről tájékoztatni kell a képviselő-testületet.

#### **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

A rendelet-tervezet elfogadásának társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása, hogy a lakásbérlettel érintett személyek a jelenlegi bérleti szerződésükben meghatározottak szerint tudják továbbra is bérelni a lakásukat a koronavírus világjárvány miatt elrendelt veszélyhelyzet megszüntetése után is egy meghatározott időtartamig.

A rendelet-tervezet elfogadásával annak költségvetési hatása – figyelemmel arra, hogy a koronavírus világjárvány miatt elrendelt veszélyhelyzet megszüntetésének időpontja nem ismert – nem mérhető.

#### **Környezeti és egészségügyi következményei**

A rendelet-tervezet elfogadásának környezeti és egészségügyi következménye, hogy a ténylegesen nehéz körülmények között élők lakhatása továbbra is biztosított lesz.

#### **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A rendelet-tervezet elfogadása esetén az adminisztrációs terhek lényegesen optimalizálódnak.

#### **Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye**

A rendelet-tervezet a jogalkotói szándéknak megfelelő és szükségszerű, amely rendezi az élethelyzeteknek megfelelő jogviszonyokat. A jogalkotás elmaradása esetén a jogviszonyok élethelyzeteknek megfelelő rendezése nem valósulna meg.

#### **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei**

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

#### **A tervezett jogszabály-módosítás egyéb jelentősnek ítélt hatásai**

A rendelet-tervezetnek egyéb hatásai nincsenek.