

**Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzata
Képviselő – testületének**

68/2012. (XII. 20.) önkormányzati rendelete

**a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló
19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 20.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4.§. helyébe a következő rendelkezés lép:

„ 4. § (1) Lakást bérbe adni kizárólag természetes személynek (bérlő) vagy személyeknek (bérlőtársak) lehet.

(2) A rendelkezésre álló lakások függvényében, a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodájának javaslata alapján a Népjóléti Bizottság és a Tulajdonosi Bizottság évente legalább egyszer együttes ülésen dönt arról, hogy mely lakások bérbeadására milyen jogcím alapján írható ki pályázat beleértve a hasznosítás módjának megváltoztatását is, valamint mely lakásokat minősít krízislakásnak, kivéve, azokat a lakásokat, melyeket bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján kell bérbe adni. A Bizottságok ellentétes tartalmú döntése esetében a Képviselő-testület dönt.

(3) A Kezelő minden év május 31. napjáig javaslatot tesz a polgármesternek arra, hogy a megüresedett lakásállomány részét képező egyes, más lakásgazdálkodási feladatra nem elkülönített lakások bérleti jogát a Népjóléti Bizottság ajánlja fel azon bérlők részére, akik a tárgyévvel megelőző év folyamán jelezték kisebb lakás bérbevételére vonatkozó igényüket, tekintettel arra, hogy az általuk bérelt lakás fenntartására, költségeinek viselésére anyagi helyzetükre tekintettel képtelenek.”

2. § A Rendelet 8.§. (1) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

„e) aki nem volt önkényes lakásfoglaló, vagy önkényes lakásfoglaló volt és az önkényesen elfoglalt lakás visszavételétől számított 5 év eltelt.”

3. § A Rendelet 12. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a 35. életévüket még nem töltötték be, házastársi kapcsolatban élnek, gyermektelenek, vagy legfeljebb 2 öt éven aluli gyermeket nevelnek és”

4. § (1) A Rendelet 16. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„ 16.§ (2) A lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki – a rendelet hatálybalépését követően – a bérlő halála után maradt vissza a lakásban feltéve, hogy a lakás vonatkozásában közüzemi- és lakbértartozása nem áll fenn vagy ezen tartozás megfizetését az Önkormányzat hozzájárulásával átvállalja, ha:

a) a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt, vagy

b) a jogcím nélkül visszamaradt személy

ba) az elhalt bérlő unokája, testvére, illetve az elhalt bérlő házastársának unokája, amennyiben több mint 3 évig életvitelszerűen a lakásban lakott,

bb) a bérlő élettársa volt, feltéve, hogy a bérlő halálát megelőzően több, mint 10 évig életvitelszerűen a lakásban lakott, és ott a fenti időszakban megszakítás nélkül bejelentett lakóhellyel rendelkezett – ideértve a határozott időre létesített tartózkodási helyet is, amennyiben az megszakítás nélküli.”

5. § A Rendelet 17. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„ 17.§ (1) Nem lehet a lakás bérbeadására ajánlatot tenni a jelen rendelet 16. §-ában meghatározott feltételek fennállása esetén különösen abban az esetben, ha a lakásbérleti jog folytatására jogosult lakik a lakásban, illetve szociális bérlet esetén abban az esetben, ha a visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó – kiskorú esetében szülője – az e rendelet 2.§. d) pontjában meghatározott vagyonnal rendelkezik.”

6. § A Rendelet 20. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) becsatolja a munkaviszonya bármely okból történő megszűnése esetére szóló, közjegyző előtt tett, közokiratba foglalt egyoldalú, kiürítésre irányuló kötelezettségvállaló nyilatkozatát,”

7. § A Rendelet 23.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pénzbeli térítés mértéke az adható – a méltányolható lakásigény mértéke (jelen rendelet 1. melléklete szerint) alsó határának megfelelő szobaszámú, és az általa használt lakás komfortfokozatánál eggyel alacsonyabb komfortfokozatú – átlagos lakás költségalapon megállapított évi lakbérének ötszörösénél, de 1.500.000 Ft-nál magasabb nem lehet.”

8. § A Rendelet 26. §-a az alábbi 4) bekezdéssel egészül ki:

„Nem biztosítható krízislakás a (2) bekezdés b) pontjában foglaltak fennállása esetén sem akkor, ha a végrehajtást kérő az Önkormányzat, vagy akkor, ha az önkormányzati lakás bérlője az általa határozatlan időtartamra bérelt lakás bérleti jogviszonyának megszüntetését közös megegyezéssel kezdeményezte és a megszüntetéskor pénzbeli térítést kapott, a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésétől számított 5 éven belül.”

9. § A Rendelet 29.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„ 29. § (1) Szociális bérlet esetén a határozott időre szóló bérbeadás időtartama – a jelen rendelet 28. § (2) bekezdésben foglalt eseteket és a felek eltérő megállapodását kivéve – legfeljebb öt év, amelynek lejártakor a bérlőt előbérleti jog illeti meg, melyet 1 évig gyakorolhat, amennyiben a bérleti szerződés megszűnésekor

a) a bérlővel szociális bérletre vonatkozó szabályok szerint újabb szerződés köthető,
b) az Ltv. 24. § (1) a), b), c), d) pontjaiban meghatározott felmondási okok a bérlővel szemben nem állnak fenn.

(2)A szerződés az előbérleti jogosult bérlő kérelmére, pályázati eljárás nélkül ismételt, a bérbeadó döntésének kézbesítésétől számított 30 napon belül köthető meg. Amennyiben a szerződéskötésre rendelkezésre álló időtartam alatt az előbérletre jogosult nem köt szerződést, előbérleti jogát elveszti.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a bérlőt nem illeti meg előbérleti jog, amennyiben a határozott időtartamú bérleti szerződés lejártakor jelen rendelet 8.§. (1) bekezdésében foglalt feltételeknek nem felel meg.

(4) Népjólét Bizottság döntése alapján

a) legfeljebb 5 évre szóló bérleti szerződés köthető ún. Fecske-lakásra, amennyiben a házaspár vállalja, hogy lakás-előtakarékosságra vonatkozó szerződését a bérbeadás időtartama alatt fenntartja, és ezt éves rendszerességgel a bérbeadó részére igazolja, valamint

b) legfeljebb 1 évre szóló bérleti szerződés köthető azon magánszemélyekkel, akiknek szociális helyzetében méltányolható, súlyos szükséghelyzet következett be.

(5) A (4) bekezdés b) pontja szerinti esetekben a határozott idejű bérleti szerződés lejárt esetén, indokolt esetben, a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Iroda indokolással alátámasztott javaslata és a Népjóléti Bizottság erre vonatkozó döntése alapján az eredeti szerződés legfeljebb 1 évvel meghosszabbítható.

(6) Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel – szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a költségelvű bérletre vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani. Amennyiben a bérlő a lehetőséggel nem kíván élni, úgy a lakást a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles kiüríteni, ismételt bérbeadásra alkalmas állapotba helyreállítani és a Kezelő birtokába jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadni.

(7) Ha a bérlő a 2 év lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel

a) szociális bérletre ismételten jogosult, kérelmére a szociális bérletre vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül bérbeadásra felajánlani.

b) szociális bérletre továbbra sem jogosult, kérelmére a költségelvű bérletre vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani.”

10.§ A Rendelet 30.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„30.§ (3) Ha a piaci alapon bérbe adott bérlakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a bérbeadás időtartama legfeljebb 10 év lehet. A határozott idő elteltét követően a lakást ismételten pályázat útján lehet bérbe adni. A korábbi bérlőt előbérleti jog illeti meg, ha a pályázatában foglalt vállalásának eleget tett, továbbá a legkedvezőbb ajánlatban foglalt összegű havi lakbér megfizetését és a pályázó által vállalt felújítási munkákat a pályázatban foglalt értékben elvégezni vállalja.

11.§ A Rendelet 45.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„45. § (1) Ha a határozatlan időtartamra bérbe adott lakásra szóló bérleti jogviszonnal rendelkező bérlő a bérleti szerződést közös megegyezés alapján, pénzbeli térítés ellenében kívánja megszüntetni, és a lakást – a jelen rendeletben foglaltak szerint – kiürítve átadja, a bérlő által használt lakás szociális alapon meghatározott évi bérleti díjának ötszörösét, de legfeljebb 1.500.000 forintot kell részére kifizetni. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbérhátralékot, az önkormányzat által mögöttes felelősség alapján megfizetett távhődíj hátralékot és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén az óvadék által nem fedezett rendbehozatal költségeit.

Bérlő és bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy – a lakbérhátralék, az Önkormányzat által mögöttes felelősség alapján megfizetett távhődíj hátralék és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén az óvadék által nem fedezett rendbehozatal költségeinek levonását követően – a pénzbeli térítés összegéből levonásra kerülnek a bérlő által meg nem fizetett, a bérlőnek a közmű-szolgáltatókkal szemben fennálló közüzemi díjtartozásai.”

12.§ A Rendelet a következő 49/A. §-sal egészül ki:

„49/A. § (1) Amennyiben jogszabály módosítása következtében a bérlő szolgálati lakásra jogosító jogviszonya megváltozása miatt szűnik meg a bérleti jogviszonya, úgy a bérlő az általa bérelt lakás – szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetétől függően – szociális alapú vagy költségelvű pályázaton kívüli bérletére jogosult.

(2) A bérleti szerződés megkötésére, a bérleti jogviszony tartalmára és megszűnésére a jelen rendelet rendelkezései alkalmazandók azzal, hogy önkormányzati bérlakást csak határozott időre, de legfeljebb a bérleti szerződés megkötésekor fennálló munkavégzésre irányuló jogviszony fennállásáig lehet bérbe adni.

(3) A bérlő köteles a bérleti szerződés megkötésekor fennálló munkavégzésre irányuló jogviszonyának bármely módon történő megszűnését a jogviszony megszűnésétől számított 15 napon belül írásban bejelenteni a bérbeadónak.

(4) Az (1) bekezdésben foglalt esetben a lakáshasználót a jelen rendelet szerint létrejött lakásbérleti szerződés megkötéséig a bérleti díj összegével megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettség terheli.”

13.§ A Rendelet 66. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

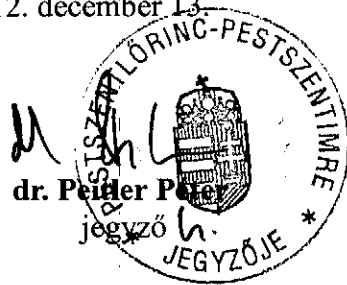
„66. § (1) Az Ltv. 91/A. §. 13. pontja szerinti jogcím nélküli használó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 4 hónap elteltével a lakás elhagyásáig a lakásra a jelen rendelet 48. §-ban meghatározott lakbér kétszeresének megfelelő, az egy év elteltével pedig a háromszorosának megfelelő összegű használati díjat köteles megfizetni az Önkormányzat részére. A Népjóléti Bizottság a használati díjat eltérően állapíthatja meg.”

14. § A Rendelet 6. számú melléklete helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

15. § Hatályát veszti a Rendelet 16. § (3) bekezdése.

16. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2012. december 13.



INDOKOLÁS

Általános indokolás

A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény módosítása következtében egyes közoktatási intézmények fenntartója az önkormányzat helyett az állam lesz, így a jogszabály módosításával érintett bérlők által jelenleg szolgálati lakásként használt lakásra vonatkozó bérleti szerződés a szolgálati jogviszony megszűnésével, törvény erejénél fogva megszűnik. Ezért a Rendelet módosításának szakmai indoka, hogy azon bérlők, akik jelenleg az Önkormányzattal, az Önkormányzat intézményeivel és az Önkormányzat tulajdonában lévő társasággal fennálló szolgálati jogviszonyuk jogcímén bérlik az önkormányzati bérlakásukat, továbbra is ugyanazon bérlakás bérlői maradhassanak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXCV. törvény 17.§-a alapján a Rendelet módosításának gazdasági szükségszerűsége és költségvetési hatása abban a tekintetben merült fel, hogy az Önkormányzat a határozatlan időtartamra létrejött bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetére maximalizálja a kifizethető térítés összegét. A Rendelet módosításának egészségi és környezeti következménye nincs.

A várható társadalmi hatás a jogszabályszöveg pontosabb értelmezhetőségében nyilvánul meg, amely elősegíti a Rendelet gyakorlati alkalmazását. A jogszabály megalkotásának szükségessége abban áll, hogy lehetővé váljon a jelenleg szolgálati jogviszony alapján fennálló bérleti jogviszonyok fenntartása annak ellenére, hogy ezen lakások vonatkozásában a korábbi bérlők által, nem szolgálati jogviszony alapján történő bérleti jogviszony folytatás jogszabályilag kizárt; a bérlések pályázaton kívül történő bérbeadásának további feltételhez kötésével előnyben részesítjük azon bérlők bérleti jogviszonyának létesítését, akik a jövőben bérlői kötelezettségeiknek nagyobb valószínűséggel eleget tesznek; továbbá az Önkormányzat kintlévőségeinek csökkentése oly módon, hogy a lakásbérleti jogviszony folytatásának feltétele a lakásbérleti jog folytatására jogosult bérlő által a lakbér- és közüzemi díjtartozás megfizetése, vagy az Önkormányzat hozzájárulásával történő átvállalása. A módosítás végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Részletes indokolás

1. §-hoz: a Rendelet kiegészítése következtében lehetőség nyílik arra, hogy az önkormányzati bérlés hasznosítása módjáról való bizottsági döntésre nem kizárólag pályázati eljárás során hasznosítani kívánt lakás esetében kerülhet sor.

2. § -hoz: a szociális bérlésre jogosult bérlők körét szűkíti az önkényes lakásfoglalók kizárásával.

3. §-hoz: a Fecske-program keretében elnyerhető lakásokra jogosult személyek körének kiterjesztése.

4. §-hoz: a lakásbérleti jogviszony folytatása feltételeinek bővítése az Önkormányzat kintlévőségeinek csökkentését eredményezi.

5. §-hoz: a Rendelet szövegének pontosítása annak érdekében, hogy a fogalommeghatározás és a Rendelet egyéb része összhangba kerüljön.

6. §-hoz: a rendelkezés kerül pontosításra és válik értelmezhetővé.

7. §-hoz: a határozatlan időtartamú bérleti jogviszony közös megegyezéssel megszüntetése esetére történő pénzbeli térítés összegének racionalizálása.

8. §-hoz: a krízislakáshoz jutás feltételeinek bővítésével elkerülhető, hogy az Önkormányzattal szemben lakbérhátralékkal rendelkező, valamint pénzbeli térítésben részesített személyek pályázaton kívül, krízislakás címen lakáshoz jussanak.

9. §-hoz: a szociális bérbeadás jogpolitikai indokának elősegítése érdekében szükségessé vált a szociális bérlésre – a rendeletben meghatározott feltételek fenn nem állása esetén - nem jogosult bérlők előbérleti jogának megszüntetése, továbbá kodifikációs szempontok érvényesülése, valamint rendelkezések pontosítása miatt került sor jelen rendelkezés módosítására.

10. §-hoz: a rendelkezés pontosítása annak érdekében, hogy a korábbi piaci pályázat nyertese feltételhez kötötten folytathassa bérleti jogviszonyát.

11. §-hoz: a határozatlan időtartamú bérleti jogviszony közös megegyezéssel megszüntetése esetére történő pénzbeli térítés összegének racionalizálása.

12. §-hoz: a jogszabály-módosítás következtében megszűnő szolgálati jogviszonyok alanyai bérleti jogviszonyának fenntartása, rendezése.

13. §-hoz: egyéb önkormányzati rendelettel való összhang megteremtése érdekében szükséges a használati díj más módon történő szabályozása.

14. §-hoz: a támogatási szerződés megkötéséhez szükséges csatolandó dokumentumok körének bővítése annak érdekében vált szükségessé, hogy a Tulajdonosi Bizottság megalapozott döntést hozhasson a kamatmentes támogatás nyújtásáról.

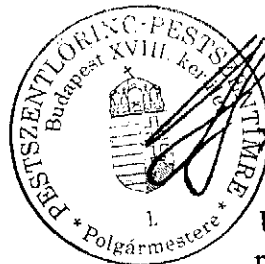
15. §-hoz: az önkormányzati rendelet egyéb rendelkezéseivel való összhang megteremtése érdekében vált szükségessé az előbérleti jogra vonatkozó rendelkezés hatályon kívül helyezése.

16. §-hoz: A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet, valamint a 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik, és a végrehajtottá vált rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2012. december

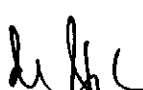

dr. Peitler Péter
jegyző

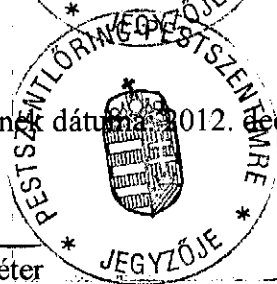

* JEGYZŐJE *



Ughy Attila
polgármester

A rendelet kihirdetésének dátuma: 2012. december. 20.


dr. Peitler Péter
jegyző



1. számú melléklet a 68/2012. (XII. 20) önkormányzati rendelethez

6. számú melléklet a 19/2011.(V.31.) önkormányzati rendelethez

**Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási és Műszaki Iroda**

1184 Budapest, Üllői út 400.

Tel: 296-1300

Ügyfélfogadási idő: Hétfő: 13.30 – 18.00 Szerda: 08.00 – 16.00 Péntek: 8.00 – 12.00

K É R E L E M

felújítási támogatás megállapításához

1. **Kérelmező családi és utóneve(i):**.....
Születési családi és utóneve(i):
2. **Születési helye:**.....ideje:.....év.....hó.....nap
3. **Állampolgársága:**
4. **Anyja születési családi és utóneve(i):**
5. **Családi állapota:**

6. **Kérelmező bejelentett lakóhelyének címe:**
irányítószám:.....város:.....utca:.....
házszám:.....emelet:.....ajtó:.....
7. **Bejelentett tartózkodási helyének címe:**
irányítószám:.....város:.....utca:.....
házszám:.....emelet:.....ajtó:.....
8. **Telefonszám:**
9. **Lakás adatai:** (melyben a kérelmező lakik)
.....nm alapterületű
10. A megállapított támogatás folyósítását
a) postai úton b) folyószámlára történő utalással kérem!
A folyószámla száma:.....

I. A kérelemhez csatolandó:

1) A havi jövedelem kiszámításakor

– rendszeres jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap nettó jövedelmét igazoló, munkáltató által kiállított igazolás,
– nem rendszeres jövedelem, illetve vállalkozásból, őstermelésből származó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző tizenkét hónap alatt kapott összeg egy havi átlagát igazoló okirat.

2) Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátások esetében a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság tárgyév elején kiküldött értesítése, melyben szerepel az adott évre megállapított ellátás összege és jogcíme, valamint az utolsó havi nyugdíjszelvény.

3) Munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás összegéről szóló igazolás.

4) Alkalmi munkavégzésből származó jövedelemre vonatkozó nyilatkozat.

5) Egyéb jövedelem (kapott tartásdíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések) igazolása.

6) Vállalkozó vagy cég által készített részletes, a tervezett felújítási munkálatokra vonatkozó, 30 napnál nem régebbi felmérést és árajánlatot, vagy – amennyiben a bérlő kívánja elvégezni a felújítási munkálatokat – a bérlő által készített, 30 napnál nem régebbi előzetes költségfelmérést.

II. A kérelem benyújtása:

A kérelem meghatalmazott útján történő benyújtása esetén a kérelemhez mellékelni szükséges a kérelmező írásbeli, alakszerű (két tanú által igazolt) meghatalmazását is.

JÖVEDELEMNYILATKOZAT

A jövedelmek típusai	A kérelmező jövedelme	A kérelmező házas társának (élettársának) jövedelme	A kérelmezővel együtt lakó egyéb személyek jövedelme		ÖSSZESEN
1. Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó nettó jövedelem, táppénz, alkalmi munkából származó jövedelem					
2. Társas és egyéni vállalkozásból származó jövedelem					
3. Ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből, illetőleg föld bérbeadásából származó jövedelem					
4. Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátások					
5. A gyermek ellátásához kapcsolódó támogatások (GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartási díj, árvaellátás)					
6. Munkaügyi szerek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás					
7. Önkormányzat által folyósított ellátások (rendszeres szociális segély, rendelkezésre állási támogatás, időskorúak járadéka, ápolási díj)					
8. Egyéb jövedelem (kapott tartásdíj, ösztöndíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések)					
9. A HÁZTARTÁS HAVI NETTÓ JÖVEDELME					

Az egy főre jutó nettó jövedelem: Ft/fő. (az ügyintéző tölti ki!)

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a JÖVEDELEMNYILATKOZAT-ban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

.....
a kérelmező aláírása