



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/2

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. június 4.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosítására

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT.

KÉSZÍTETTE: DR. GALAMBOS ESZTER JOGTANÁCSOS, HAJDU KATALIN IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *72* *M* *3*

JOGI KONTROLL: *2* *GE*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dan
DANÁDA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságvéleményezi x

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi x

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Emberi Erőforrás Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Kisfalu Kft. szakmai javaslattal fordult a Polgármesteri Hivatalhoz, amelyben a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) módosítását kezdeményezte. Ezt azzal indokolta, hogy lakás- és helyiséggazdálkodási feladatok előkészítése során, a gyakorlatot is figyelembe véve valamint jogszabályi változásokra tekintettel felmerült a Rendelet több ponton történő módosításának szükségessége.

A Kisfalu Kft. Rendelettel kapcsolatos szakmai javaslata kiterjed a bérbeadás jogcímei és a lakások jogcím szerinti bérbeadásának módját szabályozó II. fejezet, a bérleti jogviszony keletkezése, időtartama, tartalma című III. fejezet, a bérleti jogviszony megszűnését szabályozó V. fejezet, a lakbér és a külön szolgáltatási díjakra vonatkozó VI. fejezet, a bérbeadói hozzájárulás szabályait tartalmazó VII. fejezetnek, valamint a lakás bővítésének szabályait tartalmazó VIII. fejezet egyes szakaszainak módosítására.

ÉRKEZETT

2015 MÁJ 27. 16⁴⁰ 69

Szakmai koncepció javaslatai a következők:

A Rendelet 3. § (1) és (4) bekezdéséhez:

A lakásgazdálkodási koncepció kidolgozása minden évben más és más feladatokat tár fel, újabb problémák kerülnek előtérbe, ezért nehéz általánosan meghatározni, hogy milyen kötelező elemeket tartalmazzon a koncepció. Mindemellett a költségvetési koncepció és a lakásgazdálkodási koncepció együtt, egy időben történő kidolgozásának szabályozása mindkét feladatot ellátó szervezetnek nehézséget okoz. Ezért javasolják a 3.§ (1) bekezdésének módosítását oly módon, hogy a lakásgazdálkodási koncepció kidolgozása a vagyongazdálkodási terv részeként kerüljön betervezésre. Javaslatauk kiterjed továbbá az (1) bekezdés utolsó két mondatának törlésére is, mivel a rendelet e bekezdésében meghatározott számszerű adatok folyamatosan változnak, azok becslött értékek, nem képezhetik megalapozott szakmai koncepció alapját.

A (4) bekezdés b) pontjának módosítása a méltányossági jogcím újraszabályozására tekintettel szükséges.

A Rendelet 4. § (2) bekezdés e.) pontjához:

A hatályos rendelet 4. § (2) bekezdése határozza meg, hogy mely esetekben írható ki lakások bérbeadására pályázat. A 2013. és 2014. években kiírt pályázati eljárások tanúsága alapján a rendelet szabályai túlságosan szigorú határokat szabnak a pályázók körére vonatkozóan. A (2) bekezdés e.) pontja alapján a 35. életévüket be nem töltött házasságban, vagy felsőfokú tanintézményben tanulók számára írható ki pályázat. A mai társadalmi, gazdasági viszonyok között a fiataloknak - az iskola elvégzését követően - általában nem a családalapítás, hanem az ahhoz szükséges megélhetés biztosítása, karrierjük építése az elsődleges feladat, így azok a pályakezdő fiatalok, akik még nem kötöttek házasságot, elesnek a pályázat adta lehetőségtől.

Ezért javasolják a pályázók életkorára vonatkozó szabályt 40 évre módosítani.

A Rendelet 8. §-hoz:

Újraszabályozásra kerül a rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet szabályai, amelynek új elnevezése Méltányosságból létesített bérlet, pályázaton kívül.

A Rendelet 9. § (4) bekezdéshez:

A Rendelet hatályos szövege nem határozza meg, hogy a lakásban visszaradott jogcím nélküli használóval milyen bérleti szerződés köthető, és azt sem, hogy abban az esetben, ha a lakás nagysága meghaladja, vagy nem éri el a lakásigény mértékét, másik lakás is bérbe adható a visszaradott jogcím nélküli használó részére. A bérbe adható másik lakás kijelöléséről tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt. Ezért javasolják annak kiegészítését az alábbiak alapján: (4) A lakásban visszaradott jogcím nélküli lakáshasználónak, az általa használt lakást is a 10. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint - bérbe lehet adni az alábbi esetekben: "

A Rendelet 11. § (1)-(2) bekezdéséhez:

Jogszabályváltozás miatt módosítani kell a Rendelet 11.§ (1) bekezdés c) pontjának a Lakástörvényre történő hivatkozásait. A (2) bekezdésben is javítani szükséges a Lakástörvényre történő hivatkozást.

A (2) bekezdés a) pontja alapján olyan megállapodás is köthető a bérlővel, hogy részére bérbeadó másik lakás tulajdonjogát ajánlja fel. Ma már az önkormányzat nem köt másik lakás tulajdonjogára vonatkozó kötelezettség vállalással megállapodást, hiszen a bérlővel szinte lehetetlen az ilyen típusú megállapodások megkötése, ugyanis a bérlő hasonló cserelakást szeretne, de azt ebben az esetben nem tudja a tulajdonos önkormányzat biztosítani, hiszen bérleti jogért cserébe tulajdonjogot ad, melynek értéke jóval magasabb, mint a bérleti jog ellenértéke, így javasolják ezen szakasz a) pontjának a hatályon kívül helyezését.

A Rendelet 11/A. §-hoz:

A (2) bekezdés 2. mondatát javasolják úgy módosítani, hogy bérbeadó - a tulajdonosi bizottság döntése alapján - a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 40%-át fizetheti meg bérlő részére úgy, azzal a feltétellel, hogy abból jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát közvetlenül levonni. A tulajdonosi döntés alapján kifizethető bérlő részére a levonások után fennmaradó összeg 50 % a felújítási munkák elvégzésére, 50 %-át pedig bérbeadó a csereként elfogadott lakás bérleti díjába számítja be. A (8a) bekezdéssel történő kiegészítés értelmében ezen szabály több lakás együttes forgalmi értékének figyelembevétele esetén is irányadó.

Javasolják ezt a szakaszt új) (9)-(10) bekezdéssel kiegészíteni, mely alapján a családegyesítésnek is eleget tud tenni bérbeadó, amennyiben két lakás helyett családok részére 1 lakást ad bérbe. A (10) bekezdéssel történő kiegészítés értelmében a fentiek alkalmazásából kizárják azon személyeket, akiket bírósági jogerős ítélettel kötelezett a lakás kiürítésére.

A Rendelet 12. §-hoz:

A (3) bekezdés f) pontja jelenleg csak a kerületben szolgálatot teljesítő tűzoltók és rendőrök kijelölése esetén ad lehetőséget az ellenérték mérséklésére és elengedésére. Tekintettel arra, hogy egyrészt a közbiztonság megteremtésében való közreműködés önkormányzati feladat, másrészt önkormányzati érdek is, hogy minél több rendészeti szerv munkatársa telepedjen meg a kerületben, akár a szolgálati helyükön akár ahhoz közel eső helyen, így javasolt a Rendelet 12.§ (3) f) pontjában foglalt szabályok módosítása az alábbiak szerint:

f) rendészeti szervek dolgozóit kívánják a lakásra bérlőként jelölni szolgálati viszonyuk idejére szólóan.”

A (6a) bekezdés rögzíti, hogy a piaci alapú lakbért a jövőben kötendő megállapodások esetén kell alkalmazni, így a korábban megkötött szerződéseket nem érinti.

A Rendelet 14. §-hoz:

A közszolgálati céllal bérbe adható lakásokat a Képviselő-testület jelöli ki és a hatályos rendelet alapján a bérbeadásról is a Képviselő-testület jogosult dönteni. A döntési mechanizmus gyorsabbá tétele céljából javasoljuk, hogy a már kijelölt lakásokba – a rendeletben szabályozott feltételek megléte esetén - a bérlőt a Tulajdonosi Bizottság jelölje ki.

A Rendelet 16. §-hoz:

A (2) bekezdésében a közérdekű célok megvalósítása érdekében az önkormányzat a lakás használójával is bérleti szerződést köt. A szakmai koncepció értelmében a lakást jogcím nélkül használókkal bérleti szerződést kötni még ideiglenes jelleggel, határozott időre sem szabad, hiszen ezzel jogi helyzetüket tekintve tévedésbe eshetnek, ezért javasolják a jogcím nélküli lakáshasználók kizárását ezen szabályok alkalmazásából.

A Rendelet 18. §-hoz:

Jogszabályváltozás miatt módosítani kell a (6) bekezdésnek a Lakástörvényre történő hivatkozásait.

A Rendelet 21/A §-hoz.

A szakmai koncepció értelmében a Kisfalu Kft. javasolja az (1) bekezdést kiegészíteni azzal, hogy bérbeadó szervezet új határozott idejű bérleti szerződést köthet, előbérleti jog biztosításával.

A Rendelet 22. §-hoz:

A (4) bekezdéséből javasolják törölni a – *kivéve a bérleti jogviszony folytatás esetét kivéve*- szövegrészt. A bérleti jogviszony folytatása esetén, a szerződést módosítani lehet, de e nélkül is a jogviszony folytatója lesz a bérlő.

A koncepció értelmében a (6) bekezdésének b) és d) pontjában foglalt határozott idejű szerződéseket nem szükséges közjegyzői záradékkal ellátott okiratba foglalni, hiszen a Vht. 183/A. pontja alapján, a bérbeadó határozott idejű bérleti szerződés lejártát követő 60 napon belül kérheti a végrehajtás nem peres eljárás keretében történő fogatosítását.

A Rendelet 22/B. §-hoz:

E szakasz nem határozza meg, hogy az egy évi határozott idejű bérleti szerződés lejártát követően mi a bérbeadó szándéka. Ezért javasolt a koncepció értelmében kiegészíteni azt a 40. § (4) bekezdésére hivatkozással, valamint az előbérleti jog biztosításával.

A Rendelet 23. §-hoz:

A (3) bekezdés c.) pontjában rendeleti hivatkozás módosítása szükséges.

A Rendelet 26. § (5) bekezdéséhez:

Ezen bekezdés hatályon kívül helyezése javasolt, tekintettel arra, hogy a bérleti díj nem fizetése, vagy egyéb felmondási ok miatt a peres eljárás hosszú ideig tart, a bérlő nem fizeti ez alatt bérleti díjat, nagy összegű kintlévősége keletkezik a tulajdonos önkormányzatnak. A határozott idő lejártát követően azonban gyorsított végrehajtási eljárás keretében a lakást ki lehet üríteni 1-2 hónap alatt, amennyiben nincs moratórium.

A Rendelet 36. §-ához:

A (6) bekezdést pontosítani szükséges a pénzbeli térítés teljes megfizetésének vonatkozásában.

A Rendelet 37 - 38. §-hoz:

A 37. §-t és a 38. § (1) bekezdésének Lakástörvényre történő hivatkozásait jogszabályváltozásra tekintettel szükséges módosítani.

Tekintettel arra, hogy az új Ptk részletesen tartalmazza a bérleti szerződésre vonatkozó szabályokat, így a kettős szabályozás elkerülése érdekében javasolt a 38. § -ának a módosítása.

A Rendelet 39.§, 40. §, 41.§ és 43.§-hoz

Az egységes szabályozás érdekében a szakmai koncepció alapján a Kisfalu Kft. javasolja a Rendelet 39. §-ának hatályon kívül helyezését, mely a részletfizetési megállapodással kapcsolatos töredék szabályokat tartalmazza, és a részletszabályoknak a 41. §-ba történő átemelését. Ezzel a részletfizetési megállapodásokkal kapcsolatos feladat és hatáskörök, valamint eljárási rend egységes lesz és vonatkozik mind a bérlők, mind felmondást követő, vagy egyéb okból megszűnt jogcím nélküli használók által köthető részletfizetési megállapodás szabályaira.

A 41. § szabályait javasoljuk az előzőekben írtak alapján kiegészíteni az alábbiak szerint:

A (3) bekezdés a) és b) pontjában a tartozás 10 %-ának egyösszegű megfizetését írja elő a Rendelet. Sok esetben a bérlő/használó nem tudja egyösszegben befizetni a 10 %-ot, ezért e gyakorlati szempontok figyelembevételével javasolt beépíteni annak lehetőségét, hogy 60 nap alatt is megfizethesse a tartozás 10 %-ának megfelelő összeget, majd azt követően kötheti meg a részletfizetési megállapodást.

A b) pontot javasoljuk kiegészíteni az a) pontban írt lehetőséggel, mely alapján, ha a bérlő eltérő részletfizetési kérelmet ad be, a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni a kérelemről.

A c) pont egy korábbi rendelet módosítás alkalmával adminisztrációs hiba miatt került ki a rendeletből, amit most javasolt ismét beilleszteni.

A Rendelet 43. § (1) a) pontját kiegészíteni szükséges a 2.5 szobás lakásra vonatkozó rendelkezéssel.

A Rendelet 43/B. § pontjait a gyakorlatban felmerülő problémák miatt javasolják módosítani. A hatályos jogszabály alapján a szociális lakbér iránti kérelemhez csatolni kell az utolsó hónapban kifizetett, ellátást igazoló szelvényt. A szelvény azt igazolja, hogy abban a hónapban milyen összeget kapott az ügyfél. Az ellátás összegét az ügyfél megterhelheti bármilyen közüzemi költséggel, vagy egyéb olyan levonással, melyet a szociális lakbér megállapításánál nem lehet, vagy már más módon figyelembe vett a bérbeadó szervezet. Ezért az ellátást igazoló okiratot kell csatolni, mely az ellátás valóságos összegét igazolja. A munkanélküli ellátás összegének igazolásánál is hasonló a helyzet, ezért abban az esetben a Munkaügyi Hivatal igazolását kell csatolni az ellátás folyósításáról.

A c) pontban félreérthető az egyéb kérelmező szóhasználat, az egyéb esetekre vonatkozik a szabályozás.

A Rendelet 44. §-hoz:

A szociális lakbért a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére 1 évi időtartamra állapítja meg. Több alkalommal jelezték a bérlők 1 éven belül, hogy szociális helyzetük megváltozott, és kérték a lakbér ismételt megállapítását. Ezért szükség az (1) bekezdést kiegészíteni azzal, hogy a bérbeadó szervezet bérlői kérelemre köteles egy éven belül is a szociális lakbér megállapítását felülvizsgálni. Ugyanakkor a (2) bekezdést szükséges kiegészíteni azzal, ha a bérlő nem jelenti be, hogy szociális körülményei megváltoztak és már nem jogosult a szociális lakbérre, köteles a jogosulatlanul kapott kedvezményt bérbeadónak megfizetni.

A Rendelet 47. §-hoz

Az (1) bekezdés határozza meg a lakások bérleti díjának mértékét.

A Lakástörvény 34. § (2), (4), (5) bekezdései határozzák meg azt, hogy a tulajdonos önkormányzat rendeletében mely szempontok figyelembevételével állapítja meg a bérleti díj mértékét.

A piaci alapú bérleti díj meghatározásánál alapvető feltétel, hogy annak mértékébe tulajdonos az alábbi tényezőket beszámítsa, így:

- a lakás alapvető jellemzői,
- a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás,
- a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek, valamint
- az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

A jelenleg hatályos rendeletben meghatározott piaci alapú bérleti díj már nem fedezi a bérbeadó kiadásait sem, ezért szükséges annak emelése.

A (7) bekezdés rendelkezik a bontásra, felújításra, illetve átalakításra kijelölt házakban lakó bérlők bérleti díjának csökkentéséről, melyeket egyrészt a rendelet egyéb rendelkezéseivel is összhangba kell hozni, másrészt pedig a gyakorlatban tapasztaltak alapján módosítani. Az e körben felmerülő eseteket a könnyebb rendeleti alkalmazhatóságra tekintettel 3 pontba célszerű osztani.

a) az Önkormányzat által bentlakás mellett végeztetett felújítási, átalakítási munkálatok által érintett lakásokra az (1) bekezdés alapján megállapított bérleti díjat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet csökkentheti, de a bérlőnek az összes egyéb jogcímen végrehajtott csökkentést is figyelembe véve, bérleti díjként (használati díjként) meg kell fizetnie az (1) bekezdésben meghatározott – az adott lakásra alkalmazandó – bérleti díj mértéknek legfeljebb a 50%-át,

b) az a) pontban meghatározott bérleti díj csökkentés nem alkalmazható a szociális lakbérrel rendelkező, bérlőkre,

c) a kijelölt épületekből átmenetileg kiköltöztetett bérlőkkel kötendő bérleti szerződésben, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a két lakás bérleti díja közül az alacsonyabb bérleti díj összegét állapítja meg.

A Rendelet 48. §-hoz

A (2) bekezdésének módosítása a Lakástörvénynek való megfelelésre tekintettel szükséges.

A rendelet jelenleg hatályos szakasza kizárólag abban az esetben nem engedi meg a szerződés módosítását, ha a komfortfokozat megváltoztatása a bérlő költségére történik. Ez nem felel meg a törvényi szabályozásnak.

A (4) bekezdése logikailag az albérletbe adásról szóló és tartalmilag az 54. §-hoz tartozik, ezért javasolt annak áthelyezése.

A Rendelet 54. §-hoz:

Kiegészül a rendelet a korábban a 48.§-hoz tartozó szövegrésszel, amelyből most kikerül a bérbeadó hozzájárulásával kitétel.

A Rendelet 57. §-hoz:

A Lakástörvény 5.§ (1) bekezdése alapján a társbérleti lakrész bérbeadását az önkormányzat rendeletében szabályozza. A hatályos szabályozás nem tartalmazza, hogy a társbérleti lakrész bérbeadásáról – tekintettel arra, hogy ez tulajdonosi döntés - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt, ezért annak megjelölése szükséges.

A Rendelet 60. §-hoz:

Jogszabály változás, más esetben a bérlő anyagi helyzete, esetleg műszaki problémák miatt sok lakás jogi helyzete nem rendeződött tekintettel arra, hogy a hatályos rendelet alapján a jogi rendezésre, a módosított bérleti szerződés megkötésére 3 év áll rendelkezésre. A lakások eredeti állapotának visszaállítása jelentős költséggel, munkával járna, a bérlőket erre eredménytelenül szólítaná fel a bérbeadó szervezet.

Javasoljuk a rendelet e szakaszának módosítását az elmaradt ügyek rendezése érdekében:

1.) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet módosíthatja csatolás címén a bérleti szerződést abban az esetben ha

- a csatoláshoz a tulajdonosi bizottság hozzájárult és
- az önkormányzati házkezelő iroda a csatolás szabályszerűségét ellenőrizte és arról igazolást adott ki.

2.) Amennyiben a bérlő a lakás bővítését a tulajdonosi bizottság hozzájárulása nélkül végezte el, de az önkormányzati házkezelő iroda megállapította, hogy a csatolás műszakilag mindenben megfelel a jogszabályi előírásoknak, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt a csatolás eredményeképpen a bérleti szerződés megkötéséről.

E szakaszt a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

II. A betervezés indoka:

A szakmai feladatokat ellátó Kísfalu Kft. javaslata alapján készült rendelet megalkotása a Képviselő-testület hatásköre.

III. Döntés célja, pénzügyi hatása

A minőségi lakáscserék esetében a bérbeadó által a bérlőnek megfizetett lakások forgalmi értékének különbözetével a bérlő rendelkezett, a rendelet módosítását követően azt kizárólag a cserével megszerzett lakásra fordíthatja, mely a bérbeadó tulajdonát képező lakás értékének növelésére, illetve a bérleti díjra fordítható. A jogosulatlanul igénybevett szociális lakbér szankcionálásával nő az önkormányzat bevétele. A bontásra, felújításra kijelölt házakban, illetve a bentlakás mellett végzett felújítási munkálatok idejére bérlők részére járó kedvezmények – az akadályoztatás mértékének vizsgálatával – csökkenhetnek.

A Lakástörvény 34. § (2), (4), (5) bekezdései határozzák meg azt, hogy a tulajdonos önkormányzat rendeletében mely szempontok figyelembevételével állapítja meg a bérleti díj mértékét.

A piaci alapú bérleti díj meghatározásánál alapvető feltétel, hogy annak mértékébe tulajdonos az alábbi tényezőket beszámítsa, így:

- a lakás alapvető jellemzői,
- a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás,
- a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek, valamint
- az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

A jelenleg hatályos rendeletben meghatározott piaci alapú bérleti díj már nem fedezi a bérbeadó kiadásait sem, ezért szükséges annak emelése.

A jogalkotásról szóló törvény 17.§-a alapján előzetes hatásvizsgálat elvégzésével a Kisfalu Kft. felmérte a szabályozás várható következményeit, amelyeket az alábbi táblázat tartalmaz:

A vizsgált kritériumok	A vizsgálat eredménye
A tervezett rendelet társadalmi hatásai	Nincs
A tervezett rendelet gazdasági és költségvetési hatásai	<p>A minőségi lakáscserék esetében a bérbeadó által a bérlőnek megfizetett lakások forgalmi értékének különbözetével a bérlő rendelkezett, a rendelet módosítását követően azt kizárólag a cserével megszerzett lakásra fordíthatja, mely a bérbeadó tulajdonát képező lakás értékének növelésére, illetve a bérleti díjra fordítható. A jogosulatlanul igénybevett szociális lakbér szankcionálásával nő az önkormányzat bevétele. A bontásra, felújításra kijelölt házakban, illetve a bentlakás mellett végzett felújítási munkálatok idejére bérlők részére járó kedvezmények – az akadályoztatás mértékének vizsgálatával – csökkenhetnek.</p> <p>A Lakástörvény 34. § (2), (4), (5) bekezdései határozzák meg azt, hogy a tulajdonos önkormányzat rendeletében mely szempontok figyelembevételével állapítja meg a bérleti díj mértékét.</p> <p>A piaci alapú bérleti díj meghatározásánál alapvető feltétel, hogy annak mértékébe tulajdonos az alábbi tényezőket beszámítsa, így:</p> <ul style="list-style-type: none">- a lakás alapvető jellemzői,- a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás,- a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek, valamint- az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.


	A jelenleg hatályos rendeletben meghatározott piaci alapú bérleti díj már nem fedezi a bérbeadó kiadásait sem, ezért szükséges annak emelése.
A tervezett rendelet környezeti következményei	Nincs
A tervezett rendelet egészségügyi következményei	Nincs
A tervezett rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai	A közszolgálati célú lakások bérbeadása esetében könnyíti az adminisztrációt, a határozott idejű bérleti szerződések vonatkozásában, a hatályban lévő végrehajtási törvény alapján szükségtelenné teszi a kötelezettség vállalásának közjegyzői okiratba foglalását, mely a bérbeadónak és a bérlőnek is megkönnyíti a feladatait, a szociális lakbér megállapításánál a rendelet módosításával a kötelezően elírt iratok benyújtása alapján a bérbeadó szervezet újabb vizsgálat nélkül is a bérlő valószínűségi anyagát állapíthatja meg.
A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei	Mínél hatékonyabb szabályozási környezet kialakítása
A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek	Rendelkezésre állnak

IV. Jogsabályi környezet


A Képviselő-testület hatásköre az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésén, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és az 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltakon alapul.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a mellékelt rendelet elfogadását.

Budapest, 2015. május 21.


dr. Kocsis Máté
 polgármester *h.*

Törvényességi ellenőrzés:
 Danada-Rimán Edina
 jegyző
 nevében és megbízásából


 Dr. Kovács Gabriella
 aljegyző

2015 MÁJ 22

Mellékletek:

1. sz. melléklet: rendeletmódosítás
2. sz. melléklet: rendeletmódosítás kéthasábos változata

A kihirdetés módja:
A kihirdetés napja:

Danada-Rimán Edina
jegyző

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

../2015. (.....) önkormányzati rendelete

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről,
valamint a lakbér mértékéről szóló
16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása lapján a következőket rendeli el:

1. § (1) A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Képviselő-testület a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján 5 évenként – a vagyongazdálkodási terv részeként – irányelveket határoz meg arról, hogy az adott évben az üres és várhatóan megüresedő lakások közül a (4) bekezdés a)-m) pontjaiban meghatározott bérbeadási jogcímek alapján a bérbeadásra milyen arányok érvényesítése célszerű.”

(2) A Rendelet (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(4) A lakások bérbeadása történhet:]

“b) méltányosságból létesített bérlet pályázaton kívül,”

2. § A Rendelet 4. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A bérbe adható lakások rendelkezésre állásától függően, szociális bérletre jogosultak részére vagy szociális bérletre nem jogosultak részére magasabb bérleti díj előírása mellett pályázat kiírására kerülhet sor:]

„e) 40. évüket be nem töltött házaspárok vagy felsőfokú tanintézményben tanulók számára,”

3. § A Rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Méltányosságból létesített bérlet, pályázaton kívül

8. §

(1) A szociális ügyeket gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelmek alapján, az előkészítő munkacsoport támogató javaslata esetében, a bérbeadó szervezet előterjesztésére,

amennyiben a kérelmező VIII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik vagy rendelkezett és további lakhatását nem tudja önerőből megoldani, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a bérlet létesítését és jelen § szerinti kizáró ok vizsgálatával – pályázaton kívül, évente legfeljebb 12 lakás mértékéig - e rendelet alkalmazásában költségelvű lakbér megállapítása mellett lakás bérbeadásáról és bérleti jogviszony létesítéséről dönthet.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlet létesítéséről hozott döntés során elsősorban méltányolható helyzetek:

- a) a kérelmező a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül veszítette vagy veszíti el a korábbi lakását,
- b) a kérelmező jelenlegi lakhelyén veszélyeztetettségnek kitett személy,
- c) a kérelmező önhibáján kívül lett jogcím nélküli lakáshasználó, ide nem értve azokat az eseteket, amikor a szerződés a bérlőnek felróható okból a bérbeadónak felmondásával szűnt meg.
- d) a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ krízislakásának lakója volt,
- e) a kérelmező azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzete.

(3) Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés 1 év határozott időre előbérleti jog biztosításával vagy feltétel bekövetkezéséig köthető.

(4) Az (1) bekezdés szerinti kérelem elbírálása legalább 3 fős előkészítő munkacsoport (a továbbiakban: előkészítő munkacsoport) javaslata alapján történik. A munkacsoportban résztvevők körét a polgármester határozza meg annak figyelembevételével, hogy tagjainak több, mint a fele szociális vagy gyermekjóléti területen dolgozókból áll.

(5) Az előkészítő munkacsoport javaslatát megelőzően a bérbeadó szervezet megvizsgálja a (8) bekezdés szerinti feltételeket, a feltételek fennállása esetén a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ a kérelmezőnél helyszíni környeztanulmányt végez.

(6) Az előkészítő munkacsoport a kérelemben foglaltak, a benyújtott igazolások, a helyszíni környeztanulmány alapján készíti el a kérelmező támogatására vonatkozó javaslatát.

(7) A kérelmező részére a bérbeadó szervezet legfeljebb három lakás megtekintését biztosítja.

(8) Nem létesülhet jelen § szerinti bérleti jogviszony e rendelet 23. §-ában foglalt kizáró okok, valamint az alábbi körülmények fennállása esetében:

- a) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül az állami foglalkoztatási szervvel való együttműködés keretében számára felajánlott, a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény 54. § (10a)-(10c) bekezdésében foglaltak szerinti munkalehetőséget nem fogadja el vagy a közfoglalkoztatásra irányuló jogviszonyát jogellenesen megszünteti;
- ab) a kérelmezőnek vagy a vele együtt költöző személynek a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül a közfoglalkoztatásra irányuló jogviszonyát a munkáltató a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvényben foglaltak szerint azonnali hatályú felmondással szüntette meg,
- ac) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy esetében a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül az állami foglalkoztatási szerv - neki felróható okból - törölt az álláskereső nyilvántartásából,
- b) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy
 - ba) a szociális törvény szerinti vagyonnal rendelkezik,
 - bb) a közösségi együttélés szabályait nem tartja be,
 - bc) a lakókörnyezete rendezettségének biztosítására vonatkozó feltételeket nem teljesíti,
 - bd) családjában nevelt gyermeke kötelező óvodai nevelésének vagy iskolai tankötelezettségének nem tesz eleget,

be) Budapest Józsefvárosi Önkormányzatánál jogosulatlanul vett igénybe pénzbeli vagy természetben nyújtott települési támogatást, rendkívüli települési támogatást és visszafizetési kötelezettségének teljes mértékben nem tett eleget, kivéve ha részletfizetési megállapodás alapján fizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz, vagy

bf) Budapest Józsefvárosi Önkormányzat felé helyi adó vagy adók módjára behajtandó köztartozás fizetési kötelezettsége áll fenn, amíg azt nem egyenlítette ki, kivéve ha részletfizetési megállapodás alapján fizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz.

c) amennyiben a kérelmező:

ca) előzetes letartóztatásban van, elzárás büntetését, illetve szabadságvesztés büntetését tölti,

cb) az általa lakott ingatlan jogszerű használatának jogcímét nem tudja igazolni,

d) amennyiben a kérelmező és a vele együttköltöző személyek semmilyen jövedelemmel nem rendelkeznek vagy összjövedelmük a bérbe adandó lakás lakbér- és egyéb szolgáltatások díjának mértékét nem fedezi.”

4. § A Rendelet 9. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak, az általa használt lakást is – a 10. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint - bérbe lehet adni az alábbi esetekben:

a) ha a lakásba történő költözésére vonatkozóan bérbeadói hozzájárulást adtak, és a lakás nagysága a lakásigény mértékét nem haladja meg, és állandó lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen lakott a lakásban a bérlő halálát megelőző 3 évben és a bérlőnek unokája (a nem befogadott gyermekének született gyermeke), testvére, élettársa, illetve a bérlő házastársának szülője, gyermeke, unokája, testvére, és

b) ha a bérbeadó a bérbeadói hozzájárulásban nem kötötte ki, hogy a jelenleg jogcím nélküli használó, a bérlő halálát követően elhelyezési, illetve pénzbeli térítés megfizetése nélkül köteles a lakást elhagyni.”

5. § (1) A Rendelet 11. § (1) bekezdés c) pontjában a „Ltv. 26.§ (5)-(6) bekezdése” szövegrész helyébe a „Ltv. 26.§ (1) bekezdése” szövegrész lép.

(2) A Rendelet 11. § (2) bekezdés „Ltv. 23.§ (3) bekezdése és a 26.§ (5)-(6) bekezdése” szövegrész helyébe a „Ltv. 23.§ (3) bekezdése és a 26.§ (1) bekezdése” szövegrész lép.

(3) A Rendelet 11. § (2) bekezdés a) pontja hatályát veszti.

6. § (1) A Rendelet 11/A. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik, a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételének megállapodásban való vállalása, és az általuk bérelt bérlemény leadása mellett. Amennyiben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárul a lakáscseréhez, a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 40%-át fizetheti meg bérlő részére azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát a bérlakások értékének különbözetéből közvetlenül levonni. A tulajdonosi döntés alapján a levonások után esetlegesen fennmaradt összeg 50%-át a felújítási munkákra a másik 50%-át pedig bérbeadó a csereként elfogadott lakás bérleti díjába számítja be.”

(2) A Rendelet 11/A. § a következő (8a), (9)-(10) bekezdésekkel egészül ki:

„(8a) Amennyiben a bérbe adandó lakások együttes forgalmi értéke kevesebb, mint a visszaadott lakás forgalmi értéke, a bérbeadó a 11/A. § (2) bekezdésben szabályozottak szerint jár el.”

(9) E § szerinti jogcímen két lakás bérlője (bérlőtársa) közös kérelmére egy lakás is bérebe adható, ha a lakások egyikén sincsen lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék, és a bérebe adandó lakás lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják, az általuk bérelt bérlemények leadása mellett. A bérlők kötelesek a visszaadott lakások együttes forgalmi értéke, és a bérebe adandó lakás forgalmi értékének összege közötti különbözetének – amennyiben a bérebe adandó lakás forgalmi értékének összege nagyobb, mint a leadandó lakásoké - 50 %-át megfizetni. Amennyiben a bérebe adandó lakás forgalmi értéke kevesebb, mint a visszaadott lakások együttes forgalmi értéke, a bérbeadó a 11/A. § (2) bekezdésben szabályozottak szerint jár el.

(10) A 11/A. §-ban foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha jogerős bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére.”

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

[A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság javaslatára a Képviselő-testület a bérlőkijelölési jog (2) bekezdésben meghatározott ellenértékét mérsékelheti, vagy az ellenértéktől el is tekinthet, ha a lakást a bérlőkiválasztásra jogosult az alábbiakban meghatározott jogcímek alapján hasznosítja:]

„f) rendészeti szervek dolgozóját kívánják a lakásra bérlőként jelölni szolgálati viszonyuk idejére szólóan.”

(2) A Rendelet 12. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Az (5)-(6) bekezdésben foglalt piaci alapú lakbér fizetésére vonatkozó szabályokat a 2015.június 5. napját követően megkötött bérlőkijelölési megállapodások esetében kell alkalmazni.

8. § A Rendelet a 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (2) A 3.§ (4) bekezdés g) pontja szerinti célokra felhasználható lakásokat (a továbbiakban: közszolgálati célú lakások) a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület jelöli ki. A lakások bérlőjére a munkáltatók tehetnek javaslatot a polgármesternek. A bérbeadásról szóló döntés a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hatásköre.,,

9. § A Rendelet 16. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(2)Amennyiben az (1) bekezdés szerinti lakás az önkormányzat tulajdona, akkor a lakás bérlőjével az önkormányzat ideiglenes vagy végleges elhelyezésére szóló bérleti szerződést köt. Amennyiben ideiglenesen történik az elhelyezés, úgy a bérleti szerződést határozott időre kell megkötöni. Jogcím nélküli lakáshasználó esetében jelen bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatóak.”

10. § (1) A Rendelet 18.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (6) Nem nyílik meg, illetve nem gyakorolható az előbérleti jog, ha a bérleti jogviszony a bérlőnek felróható okból a Ptk. 6:348. §-ában az Ltv. 24. § (1) bekezdés a-d) pontjában meghatározott okból szűnik meg, feltéve, hogy az előbérleti jog gyakorlása iránti igény bejelentésének időpontjáig a bérlőnek a felmondás előtti bérbeadói figyelmeztetés már megküldésre került.”

11.§ (1) A Rendelet 21/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Azzal a bérlővel, aki határozott időre szóló bérleti szerződés alapján előbérleti joggal rendelkezett és a szerződés lejártát követően a szerződéskötést akadályozó körülményeket elhárította - ha a szerződéskötés feltételei fennállnak - ugyanarra a lakásra a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet új, határozott időre szóló bérleti szerződést köthet, előbérleti jog biztosításával.”