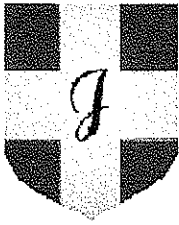


4/6



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2011. április 21-ei ülésére

Előterjesztő: *M. Kocsis Máté*
dr. Kocsis Máté
polgármester

Ellenjegyzés: *Dr. Mészár Erika*
Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

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

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság	X
Humánszolgáltatási Bizottság	

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

155/2011 (04.21.)

Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: *LR* *←* *7*
GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY, KISFALU KFT.
AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL. _____ (SZERV. EGYSÉG VEZ.)

JOGI CSOPORT: *3*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *nikl, mi felelt a jogi*

AZ ANYAG TERJEDELME: *13 oldal Balás*

ÉRKEZETT

2011 APR 12 *17:15*

Meghívó szerinti pont:

Elfogadott napirendi pont:

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

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A testületi ülés időpontja: 2011. április 21.

Az előterjesztés elfogadásához minősített szótöbbség szükséges

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés készítője: Kisfalu Kft.

Az előterjesztés leírója: Hajdu Katalin irodavezető

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület megalkotta a 16/2010.(III.08.) számú rendeletét, amely a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szól.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Kisfalu Kft. a lakásgazdálkodási feladatok ellátása során megszerzett tapasztalatai alapján szükségesnek tartja a rendelet egyes szakaszainak pontosítását, kiegészítését, illetve módosítását.

- 1.)A rendelet II. fejezete szabályozza a lakások jogcím szerinti bérbeadásának módjait. Ezen belül a 4.§ tételesen felsorolja, hogy milyen módon, milyen körben írhat ki a tulajdonos pályázatot. Az f) pontban a jogalkotó, így a tulajdonos akarata arra irányult, hogy azok a személyek, akik az önkormányzati feladatok ellátásában közreműködnek lehetőséget kapjanak arra, hogy megfelelő feltételek fennállása esetén lakhatásukat a kerületen belül meg tudják oldani. A szabályozás nem volt teljes körű, ezért annak kiegészítése vált szükségessé.
- 2.)A 11.§ rendelkezik a lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történő bérbeadásról. Meghatározza mely esetekben érdeke, illetve feladata a tulajdonosnak másik lakás bérbeadása, illetőleg pénzbeli térítés fizetése a bérlőknek. A Lakástörvény szerinti átláthatóság miatt vált szükségessé az a)-e) pontok átrendezése. A 11/A.§ kiegészítése – *a gyakorlat szükséglete szerint* - rendeleti szinten szabályozza a költségek viselését.
- 3.)A 16.§ a közérdekű célból történő bérbeadás feltételeit határozza meg. A (2) bekezdés utal a rendelet 3. mellékletére, mely tartalmazza a krízis lakások listáját. Az ügyintézés, illetve a szükséghelyzet szerinti gyors és hatékony intézkedés megkívánja, hogy az erre a célra felhasználható lakásokról a gyakrabban üléselő tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntsön.
- 4.)A 27. § (6) bekezdés a bérleti szerződés meghosszabbításának feltételeként előírja, hogy a bérlő azt a szerződés lejárta előtt 90 nappal köteles kérni. A gyakorlatban a legkritikább esetben tapasztalható ennek a megtörténte. A Lakásgazdálkodási Iroda törekszik erre a bérlők figyelmét felhívni.
- 5.)A 36.§ (1) bekezdése szintén a gyakorlat igényei szerint a költségek viselésének szabályait emeli rendeleti szintre.
- 6.)A 39-41.§ azokról a bérlőkről, illetve jogcím nélküli lakáshasználókról rendelkezik, akik szándéka arra irányul, hogy tatózását megfizesse. Ezért ezen szabályok bővítése, illetve azok rugalmasabb, gyorsabb intézése érdekében szükségessé vált a rendelet módosítása.

7.) A 47.§ (7) bekezdés módosítása hiányt pótol, ugyanis a rendelet nem szabályozta azon bérlők részére nyújtható kedvezményt, akik nem saját hibájukból, vagy akaratukból kénytelenek ideiglenesen elköltözni.

8.) 61.§ (1) bekezdés kiegészítése – *bár a mai napig összesen 4 db piaci alapú lakbérrel történt kerületünkben bérbeadás mégis szükséges* – a piaci lakbérrel bére adott lakások bérleti szerződésének megszűnése esetén fizetendő használati díj mértékéről rendelkezik az eddig már szabályozott költségelvű bérlet mellett.

9.) A változtatások nagy része technikai jellegű, és csupán az élet megkövetelte változtatásokról van szó, melyek ahhoz szükségesek, hogy maga a jogszabály működőképesen fogja át a bérleti jog területét.

A Kisfalu Kft a rendeletmódosításra tett javaslatát a fentiek szerint elkészítette, amely jelen előterjesztésem 1/a. és 1/b. számú mellékletét képezi.


Fent leírtakat figyelembe véve javaslom a mellékelt rendeletmódosítás megalkotását.

Budapest, 2011. április 12.

Tisztelettel:


Dr. Kócsis Máté
polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző 2011. ÁPR. 12.

1. számú melléklet: 1/a, és 1/b. számú melléklet: A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosításának tervezete

3 2
K

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2011. (.....) önkormányzati rendelete**

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján, a következőket rendeli el:

- 1. §** A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) 4. § (2) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Lakás bérbeadása pályázat útján]

“f) az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek közalkalmazottai és más dolgozói, a Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, illetve más dolgozói és az önkormányzati feladat- és hatásköröket jogszabálynál fogva ellátó személyek megbízatásuk fennállása alatt,”

- 2.§** A rendelet 2. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „a) a Humánszolgáltatási Bizottságára (a továbbiakban: szociális ügyeket gyakorló bizottság),
b) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságára (a továbbiakban tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság), (a továbbiakban: a) és b) pontban meghatározottak együttesen: bizottságok),”

- 3. §** A rendelet 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(1) Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás, ha:

- a) az Önkormányzat kisajátítási kérelme alapján folytatja le az eljárást,
b) a bérbeadó az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján a bérlővel írásban úgy állapodott meg, hogy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor részére másik lakást ad bérbe, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,
c) a bérbeadó az Ltv. 26. § (5)-(6) bekezdése alapján történő bérbeadási felmondás esetén az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást ad bérbe
d) vis maior esetén,

e) a lakás bérbeadására az Önkormányzat másik önkormányzattal, illetőleg közigazgatási szervvel kötött, a Képviselő-testület által jóváhagyott megállapodása alapján kerül sor.”

4. § A rendelet 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Ltv. 23.§ (3) bekezdése és a 26. § (5)-(6) bekezdése alapján történő bérbeadási felmondás esetén a bérlő részére az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást kell bérbe adni, melyet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl ki.”

5. § A rendelet 11/A.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A (2)-(3) bekezdésben foglalt kérelmek esetében a forgalmi értékbecslés és a közjegyzői nyilatkozatok díját bérlő köteles megfizetni.”

6. § A rendelet 16. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az ideiglenes elhelyezés céljából a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság által kijelölt lakások használhatók fel. Az ideiglenes elhelyezés időtartama volt bérlő esetén a végleges elhelyezésig, tulajdonos esetén az ideiglenes elhelyezést kiváltó ok megszűntetéséig, de legfeljebb három hónapig tart.”

7. § A rendelet 23.§ (3) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

„h) nem lehet bérlő az, aki önkormányzati bérlakását az Önkormányzattól 3 éven belül vásárolta meg.”

8. § A rendelet 36.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében és a lakást kiürítve átadja, úgy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a fizethető a részére. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbérhátralékot, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételeivel kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén a helyreállítás költségeit. A forgalmi értékbecslés és a közjegyzői nyilatkozat díját bérlő köteles megfizetni.”

9. § A rendelet 39.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti, Budapest Józsefváros Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesülő, illetve részletfizetési megállapodás alapján teljesítő jogcím nélküli lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet – feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig, de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – kizárólag használati szerződést köthet, a ténylegesen fizetendő költségelvű, illetve jogosultság esetén a szociális lakbérrel megegyező használati díj megfizetése mellett. Az adósság teljes összegének teljesítését követően, amennyiben más felmondási ok nem áll fenn, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a lakásra határozott idejű bérleti szerződés köthető, előbérleti jog biztosításával.”

10. § A rendelet 40.§ (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(1) Annak a jogcímnélküli lakáshasználónak, akinek bérleti jogviszonyát a bérbeadó díjtartozás miatt mondta fel, azonban a lakás kiürítésére és elhagyására kötelező bírósági ítélet jogerőre emelkedését megelőzően tartozását kiegyenlítette, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, azzal szemben a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a pertől elállhat, s részére az általa lakott lakást egy év időtartamra ismételten bérbe adhatja.”

(2) Az egy év elteltével, amennyiben a bérlő ellen ez idő alatt a bérlőnek felróható ok miatt újabb felmondási eljárás nem indult, a bérleti szerződés e rendelet teltételei szerint határozott időtartamra szociális bérletként, vagy magasabb bérleti díj fizetésének előírása mellett ismételten megköthető.”

11. § A rendelet 41.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) a) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a bérlővel, aki a 31/2010. (VIII. 15.) számú rendeletben meghatározott jövedelemre vonatkozó jogosultsági feltételeknek nem felel meg, de az ő, valamint a vele jogszerűen együtt lakók 1 főre jutó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 500%-át és fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti, a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köt a bérlővel. A kamat mértéke megegyezik a Ptk. pénztartozás esetére megállapított kamat mértékével. A bérlő ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság, a vagyonkezelő szervezet javaslata alapján dönt.

(3) b) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a jogcímnélküli lakáshasználóval, aki a 31/2010. (VIII. 15.) számú rendeletben meghatározott jövedelemre vonatkozó jogosultsági feltételeknek nem felel meg, de az ő, valamint a vele jogszerűen együtt lakók 1 főre jutó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 500%-át és fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti, a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt a használóval. A kamat mértéke megegyezik a Ptk. pénztartozás esetére megállapított kamat mértékével. A jogcímnélküli lakáshasználóval ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság, a vagyonkezelő szervezet javaslata alapján dönt.”

12. § A rendelet 47.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(7) A bontásra, felújításra, illetve átalakításra kijelölt épületekben lévő és emiatt a bérlőknek(használóknak) el nem adható lakásokra, valamint az Önkormányzat által bentlakás mellett végeztetett, az épület egészére kiterjedő felújítási, átalakítási munkálatok által érintett lakásokra az (1) bekezdés alapján megállapított bérleti díjat, illetve a kijelölt épületekből átmenetileg kiköltöztetett bérlőkkel kötendő Használati Szerződésben megállapított használati díjat – az említett körülményekre való hivatkozással – kérelemre, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet csökkentheti, de bérlőnek(használónak) 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 díjmértékeknek legalább a felét.”

13.§ A rendelet 55.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(5) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést nem lehet terheesebb feltételekkel megkötni, mint amilyen feltételekkel a cserélő bérlő bérelte, kivéve, ha ehhez a csere folytán a bérleti jogot szerző hozzájárul. A csere jóváhagyásánál különösen figyelemmel kell lenni a rendelet 23.§-ára. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására.

14. § A rendelet 61.§ (1) bekezdés a)-c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- a) 12 hónapig a lakásra megállapított lakbér költségelvű, illetve piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetén piaci alapú bérleti díjjal azonos összegének,
- b) 13. hónaptól a lakásra megállapított lakbér költségelvű, illetve piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetén piaci alapú bérleti díj másfélszeresének,
- c) 25. hónaptól a lakásra megállapított lakbér költségelvű, illetve piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetén piaci alapú bérleti díj kétszeresének,”

15.§ (1) Ez a rendelet 2011. év április hó 25. napján lép hatályba, rendelkezéseit – (2) bekezdés szerinti kivétellel - a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.
(2) A rendelet 6.§ és 12. § rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

16. § Hatályát veszti a Rendelet 11. § (3) bekezdés a)-b) pontja, a 27. § (6) bekezdése, 40. § (3)-(4) bekezdése, a 3. számú melléklete.

Budapest, 2011. április

Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté
polgármester

<p>A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet</p>	<p>Tervezett módosítás</p>
<p>4.§ (2) bekezdés f) pontja:</p> <p>f.) az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek közalkalmazottai és más dolgozói, valamint a Polgármesteri Hivatal köztisztviselői és más dolgozói számára,</p> <p>A rendelet 2. § (1) bekezdés a) és b) pontja:</p> <p>a.) a Népjóléti Bizottságára(a továbbiakban: szociális ügyeket gyakorló bizottság),</p> <p>b.) a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottságára (a továbbiakban tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság), (a továbbiakban: a.) és b.) pontban meghatározottak együttesen: bizottságok),</p> <p>11. § (1) bekezdése:</p> <p>(1) Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás, ha:</p> <p>a.) az Önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás vagy a bérbeadó rendes felmondásának eredményeként kell lakást bérbe adni függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e;</p> <p>b.) a bérbeadó az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján – a bérlő kezdeményezésére – a bérlővel írásban úgy állapodott meg, hogy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor részére</p>	<p>A rendelet 4.§ (2) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„f) az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek közalkalmazottai és más dolgozói, a Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, illetve más dolgozói és az önkormányzati feladat- és hatásköröket jogszabálynál fogva ellátó személyek megbízatásuk fennállása alatt,”</p> <p>A rendelet 2. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„a) a Humánszolgáltatási Bizottságára(a továbbiakban: szociális ügyeket gyakorló bizottság),</p> <p>b) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságára (a továbbiakban tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság), (a továbbiakban: a) és b) pontban meghatározottak együttesen: bizottságok),”</p> <p>A rendelet 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>“(1) Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás, ha:</p> <p>a) az Önkormányzat kisajátítási kérelme alapján folytatja le az eljárást,</p> <p>b) a bérbeadó az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján a bérlővel írásban úgy állapodott meg, hogy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor részére másik lakást ad bérbe, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,</p> <p>c) a bérbeadó az Ltv. 26. § (5)-(6)</p>

másik lakást ad bérbe, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,

c.) vis maior esetén,

d.) a lakás bérbeadására az Önkormányzat másik önkormányzattal, illetőleg közigazgatási szervvel kötött, a Képviselő-testület által jóváhagyott megállapodása alapján kerül sor.

e.) a bérbeadó az Ltv. 26. § (6) bekezdése alapján történő bérbeadási felmondás esetén az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást ad bérbe.

11. § (2) bekezdése:

Az Ltv. 26. § (6) bekezdése alapján történő bérbeadási felmondás esetén a bérlő részére az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást kell bérbe adni, melyet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl ki.

11. § (3) bekezdés a)-b) pontja:

- a) Ha a bérlő a meglévő lakásához képest kevesebb szobaszámú, alapterületű vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kéri, akkor a két lakás forgalmi érték különbsége 50 %-ának megfelelő összegű pénzbeli térítésre tarthat igényt.
- b) A bérlő részére legfeljebb ugyanolyan szobaszámú, annál legfeljebb 12 m²-rel nagyobb alapterületű másik lakást lehet bérbe adni.

bekezdése alapján történő bérbeadási felmondás esetén az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást ad bérbe

d) vis maior esetén,

e) a lakás bérbeadására az Önkormányzat másik önkormányzattal, illetőleg közigazgatási szervvel kötött, a Képviselő-testület által jóváhagyott megállapodása alapján kerül sor.”

A rendelet 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(2) Az Ltv. 23.§ (3) bekezdése és a 26. § (5)-(6) bekezdése alapján történő bérbeadási felmondás esetén a bérlő részére az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást kell bérbe adni, melyet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl ki.”

Hatályát veszti a rendelet 11. § (3) bekezdés a)-b) pontja.

otk 7

<p>16. § (2) bekezdése:</p> <p>(2) Az ideiglenes elhelyezés céljából a rendelet 3. számú mellékletében felsorolt lakások használhatók fel. Az ideiglenes elhelyezés időtartama volt bérlő esetén a végleges elhelyezésig, tulajdonos esetén az ideiglenes elhelyezést kiváltó ok megszűntetéséig, de legfeljebb három hónapig tart.</p> <p>27. § (6) bekezdése:</p> <p>(6) A bérlőnek a szerződés lejárta előtt legalább 90 nappal kell kérnie a lakás további bérbe adását.</p> <p>36.§ (1) bekezdése:</p> <p>(1) Ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében, és a lakást kiürítve átadja, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a fizethető a részére. A pénzbeli térítés összegéből le kell</p>	<p>A rendelet 11/A.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>„(5) Az (2)-(3) bekezdésben foglalt kérelmek esetében a forgalmi értébecslés és a közjegyzői nyilatkozatok díját bérlő köteles megfizetni.”</p> <p>A rendelet 16. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„(2) Az ideiglenes elhelyezés céljából a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság által kijelölt lakások használhatók fel. Az ideiglenes elhelyezés időtartama volt bérlő esetén a végleges elhelyezésig, tulajdonos esetén az ideiglenes elhelyezést kiváltó ok megszűntetéséig, de legfeljebb három hónapig tart.”</p> <p>A rendelet 23.§ (3) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:</p> <p>„h) nem lehet bérlő az, aki önkormányzati bérlakását az Önkormányzattól 3 éven belül vásárolta meg.”</p> <p>Hatályát veszti a rendelet 27. § (6) bekezdése.</p> <p>A rendelet 36.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„(1) Ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében és a lakást kiürítve átadja, úgy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a fizethető a részére.</p>
---	---

444 27

vonni a lakbérhátralékot, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén a helyreállítás költségeit.

39.§ (9) bekezdése:

(9) Az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti, Budapest Józsefváros Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesülő jogcím nélküli lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet – feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig, de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – kizárólag használati szerződést köthet, a ténylegesen fizetendő költségelvű, illetve jogosultság esetén a szociális lakbérrel megegyező használati díj megfizetése mellett. Az adósság teljes összegének teljesítését követően, amennyiben más felmondási ok nem áll fenn, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a lakásra határozott idejű bérleti szerződés köthető, előbérleti jog biztosításával.

40.§ (1) és (2) bekezdése:

(1) A rendelet hatálybalépésének időpontját megelőzően indított bérbeadó részéről történő felmondások esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a jogcím nélküli lakáshasználónak – két év időtartamra, a

A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbérhátralékot, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén a helyreállítás költségeit. **A forgalmi értékbecslés és a közjegyzői nyilatkozat díját bérlő köteles megfizetni.**”

A rendelet 39.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti, Budapest Józsefváros Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesülő, **illetve részletfizetési megállapodás alapján teljesítő jogcím nélküli lakáshasználóval** a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet – feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig, de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – kizárólag használati szerződést köthet, a ténylegesen fizetendő költségelvű, illetve jogosultság esetén a szociális lakbérrel megegyező használati díj megfizetése mellett. Az adósság teljes összegének teljesítését követően, amennyiben más felmondási ok nem áll fenn, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a lakásra határozott idejű bérleti szerződés köthető, előbérleti jog biztosításával.”

A rendelet 40.§ (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(1) **Annak a jogcím nélküli lakáshasználónak, akinek bérleti jogviszonyát a bérbeadó díjtartozás miatt mondta fel, azonban a lakás kiürítésére és elhagyására kötelező bírósági ítélet**

szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetétől függően - ismételten bérbe adhatja az általa lakott lakást abban az esetben, ha a bérleti jogviszonya a bérlőnek felróható ok miatt felmondással szűnt meg, de a volt bérlő a felmondási okot megszüntette.

(2) A két év elteltével, amennyiben a bérlő ellen ez idő alatt a bérlőnek felróható ok miatt újabb felmondási eljárás nem indult, a bérleti szerződés e rendelet feltételei szerint határozott időtartamra szociális bérletként, vagy magasabb bérleti díj fizetésének előírása mellett ismételten megköthető.

40. § (3)-(4) bekezdése:

(3) Annak a bérlőnek, akinek a bérleti jogviszonya a rendelet hatálybalépésének időpontját követően került felmondásra díjtartozása miatt, azonban a lakás kiürítésére és elhagyására kötelező bírósági ítélet jogerőre emelkedését megelőzően tartozását kiegyenlítette, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, azzal szemben az Önkormányzat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a pertől elállhat, s részére az általa lakott lakás két év időtartamra ismételten bérbe adható. A két év elteltével a bérleti szerződés a (2) bekezdésben foglaltak szerint hosszabbítható.

(4) A (3) bekezdés alkalmazásával a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönthet a felmondástól vagy a keresettől való elállástól, ha a felmondásra nem díjtartozás, hanem a bérlőnek felróható egyéb okból került sor.

41.§ (3) bekezdése:

(3) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a bérlővel aki a 31/2010. (VIII. 15.) számú rendeletben meghatározott jövedelemre vonatkozó jogosultsági feltételeknek nem felel meg, de

jogerőre emelkedését megelőzően tartozását kiegyenlítette, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, azzal szemben a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a pertől elállhat, s részére az általa lakott lakást egy év időtartamra ismételten bérbe adhatja.”

(2) Az egy év elteltével, amennyiben a bérlő ellen ez idő alatt a bérlőnek felróható ok miatt újabb felmondási eljárás nem indult, a bérleti szerződés e rendelet feltételei szerint határozott időtartamra szociális bérletként, vagy magasabb bérleti díj fizetésének előírása mellett ismételten megköthető.”

Hatályát veszti a rendelet 40. § (3)-(4) bekezdése.

A rendelet 41.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, ezzel egyidejűleg kiegészül a következő (3b) bekezdéssel:

(3) a) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a bérlővel, aki a 31/2010. (VII. 15.) számú rendeletben meghatározott jövedelemre vonatkozó

az ő, valamint a vele jogszerűen együtt lakók 1 főre jutó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 500%-át és fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti, a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köt a bérlővel. A kamat mértéke megegyezik a Ptk. pénztartozás esetére megállapított kamat mértékével. A bérlő ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság, a vagyonkezelő szervezet javaslata alapján dönt

jogosultsági feltételeknek nem felel meg, de az ő, valamint a vele jogszerűen együtt lakók 1 főre jutó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 500%-át és fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti, a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köt a bérlővel. A kamat mértéke megegyezik a Ptk. pénztartozás esetére megállapított kamat mértékével. A bérlő ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság, a vagyonkezelő szervezet javaslata alapján dönt.

(3) b) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a 31/2010. (VII. 15.) számú rendeletben meghatározott jövedelemre vonatkozó jogosultsági feltételeknek nem felel meg, de az ő, valamint a vele jogszerűen együtt lakók 1 főre jutó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 500%-át és fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti, a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt a használóval. A kamat mértéke megegyezik a Ptk. pénztartozás esetére megállapított kamat mértékével. A jogcím nélküli lakáshasználóval ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság, a vagyonkezelő szervezet javaslata alapján dönt.

47.§ (7) bekezdése:

(7) A bontásra kijelölt épületekben lévő és emiatt a bérlőknek(használóknak) el nem adható lakásokra, valamint az Önkormányzat által bentlakás mellett végeztetett, az épület egészére kiterjedő felújítási, átalakítási munkálatok által érintett lakásokra az (1) bekezdés alapján megállapított bérleti díj – az említett körülményekre való hivatkozással – kérelemre, a tulajdonosi

A rendelet 47.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(7) A bontásra, felújításra, illetve átalakításra kijelölt épületekben lévő és emiatt a bérlőknek(használóknak) el nem adható lakásokra, valamint az Önkormányzat által bentlakás mellett végeztetett, az épület egészére kiterjedő felújítási, átalakítási munkálatok által érintett lakásokra az (1) bekezdés alapján megállapított bérleti díjat, illetve a kijelölt épületekből átmenetileg kiköltöztetett

jogokat gyakorló bizottság előzetes egyetértésével a (2)-(5) bekezdésekben meghatározott körülmények fennállása mellett és azok hiányában is csökkenthető, de bérlőnek az összes egyéb jogcímen végrehajtott csökkentést is figyelembe véve, bérleti díjként meg kell fizetnie az (1) bekezdésben meghatározott – az adott lakásra alkalmazandó – bérleti díjmértékeknek legalább a felét.

bérlőkkel kötendő Használati Szerződésben megállapított használati díjat – az említett körülményekre való hivatkozással – kérelemre, a Képviselőtestület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet csökkentheti, de bérlőnek(használónak) 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 díjmértékeknek legalább a felét.”

A rendelet 55.§ (5) bekezdése:

(5) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést nem lehet terhesebb feltételekkel megkötni, mint amilyen feltételekkel a cserélő bérlő bérelte, kivéve, ha ehhez a csere folytán a bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására.

A rendelet 55.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(5) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést nem lehet terhesebb feltételekkel megkötni, mint amilyen feltételekkel a cserélő bérlő bérelte, kivéve, ha ehhez a csere folytán a bérleti jogot szerző hozzájárul. **A csere jóváhagyásánál különösen figyelemmel kell lenni a rendelet 23.§-ára.** Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására.

61.§ (1) bekezdés a)-c) pontja:

- a) 12 hónapig a lakásra megállapított lakbér költségelvű bérleti díjjal azonos összegének,
- b) 13. hónaptól a lakásra megállapított lakbér költségelvű bérleti díj másfélszeresének,
- c) 25. hónaptól a lakásra megállapított lakbér költségelvű bérleti díj kétszeresének

A rendelet 61.§ (1) bekezdés a)-c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- a) 12 hónapig a lakásra megállapított lakbér költségelvű, **illetve piaci alapú** lakbérrel történt bérbeadás esetén piaci alapú bérleti díjjal azonos összegének,
- b) 13. hónaptól a lakásra megállapított lakbér költségelvű, **illetve piaci alapú** lakbérrel történt bérbeadás esetén piaci alapú bérleti díj másfélszeresének,
- c) 25. hónaptól a lakásra megállapított lakbér költségelvű, **illetve piaci alapú** lakbérrel történt bérbeadás esetén piaci alapú bérleti díj kétszeresének

77 - 7