3/2

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Egry Attila alpolgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2011. november 17.	..... sz. napirend
Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 8.) önkormányzati rendelet módosítására.	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. KÉSZÍTETTE: MÉSZÁROS MARIANNA IRODAVEZETŐ, HAJDU KATALIN IRODAVEZETŐ PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: JOGI KONTROLL: TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS: DR. MÉSZÁR ERIKA A JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ 2011 NOV 08.	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	X
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	X
Határozati javaslat a bizottság számára: A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság és a Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kisfalu Kft. a lakásgazdálkodási feladatok ellátása során megszerzett tapasztalatai alapján szükségesnek tartja a rendelet egyes szakaszainak pontosítását, kiegészítését, illetve módosítását, valamint a lakásgazdálkodás működése során a rendelet az alábbiak révén igazodna a működő piaci követelményekhez.

A Tisztelt Képviselő-testület a 2011. február 17. napján megtartott ülésén a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbér mértékének kettő fázisban történő emeléséről, valamint a szociális helyzet alapján megállapítható lakbér igénylésére beérkezett kérelmek alapján, a szociális lakbér jogosultsági feltételek változásáról döntött.

A döntés figyelembevételével kerületünkben a lakbér mértékének emelése, az alábbiak szerint alakul:

1.) Az első fázisban a szociális lakbér nem emelkedett, mivel csekély mértékű lett volna az emelés többletbevétele, a szociális jelleggel bérbe adott lakások alacsony darabszáma miatt. 2011. év április hó 1. napjától - *az első fázisban* - csak a költségelvű lakbér és a piaci alapú lakbér emelkedett 10%-kal.

ÉRKEZETT
2011 NOV 08.
17⁴⁰

2.) A második fázis: 2012. évtől kezdve minden évben a bérbeadó, mindegyik típusú lakbér mértékét felülvizsgálja.

A 2007. szeptember 1. napjától történt lakbéremelés óta eltelt időszakban az épületek üzemeltetési és fenntartási költségei jelentős mértékben megnövekedtek. A bevételi összegek azonban nem követték a kiadási oldal változásait. A költségek fedezetének megteremtése érdekében 2011. április 1. napjától megemelt költségelvű és a piaci lakbérek pozitív bevétele sem fedezi a bevételi és a kiadási oldal közötti rést.

A lakbér beszedettség 2010. évben 70 %, továbbá 2011. január és szeptember hónapok között 66,7 % volt a kiszámlázott előíráshoz képest (amely a többszörös mértékű használati díjakat is tartalmazza). A 2011. április 1-től történt, költségelvű- és a piaci lakbér 10%-os emelésével 2011. január 1-től szeptember 30-ig a lakbérelőírás bruttó 457.433 E Ft volt, így a tárgyévi összes lakbér előírás várható összege bruttó 612.033 E Ft. Az optimális esetben vett 70 %-os beszedettségi mutatóval bruttó 428.423 E Ft várható lakbérbevételt feltételez *(a beszedettségi mutató hátralékkal együtt 86 %-os).* A 2011. február hónapban tervezett bevétel-növekedés a tervezettnél várhatóan alacsonyabb mértékben realizálódik, ennek oka, hogy a bérbe/használatba adott lakások száma *(elidegenítés, birtokbavétel miatt)* csökken.

Az ÁFA törvény változásával 2012. január 1. napjától az ÁFA 25%-ról 27%-ra emelkedik, melyet a számlában automatikusan érvényesítünk *(megjegyzésben az ÁFA törvény változására hivatkozva)*, mivel a rendelet és a bérleti szerződések is tartalmazzák a lakbér nettó összegét „+ ÁFA" megjegyzéssel *(nem pedig „+ 25 % ÁFA" megjegyzéssel).*

Annak érdekében, hogy a jelenlegi – a bevételi és a kiadási oldal közötti réssel jellemezhető – helyzet elkerülhető legyen, és tekintettel az ÁFA 25%-ról 27%-ra történő változására, a jelenleg hatályos rendelet szerint 5,3 %-os mértékű emelést javasolunk a költségelvű lakbér és a piaci alapú lakbér típus esetében, 2012. február 1. napjától, a szociális lakbérek változatlanul hagyása mellett. A javasolt lakbéremelés alapja egyrészről a piaci gyakorlat, mivel több Önkormányzat rendelete lehetővé teszi a lakbér mértékének évente történő emelését, másrészt a lakbéremelés a jelenlegi, a bevételi és a kiadási oldal közötti rést szűkítené, a költségek fedezetének megteremtésével.

Az infláció mértékének közzététele minden évben, január közepén történik. Ezért a Kisfalu Kft. – *a lakbéremelés végrehajtásának előkészítése miatt* – minden év február 1. napjától javasolja a lakbéremelés érvényesítését.

A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke bruttó *(ÁFÁ-val növelt)* összegben, a kerekítés szabályai szerint 2012. év január hó 31. napjáig, illetve 2012. év február 1. napjától az alábbiak szerint alakul:

Komfort fokozat:	**Szociális lakbér:** Ft/m^2/hó			**Költségelvű lakbér:** Ft/m^2/hó			**Piaci alapú lakbér:** Ft/m^2/hó		
	2011.12.31-ig	2012.01.01-2012.01.31-ig	2012.02.01-től	2011.12.31-ig	2012.01.01-2012.01.31-ig	2012.02.01-től	2011.12.31-ig	2012.01.01-2012.01.31-ig	2012.02.01-től
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén	363,00	368,00	368,00	439,00	446,00	470,00	790,00	803,00	845,00
Komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	340,00	345,00	345,00	411,00	418,00	439,00	740,00	752,00	791,00

Félkomfortos lakás esetén:	221,00	225,00	225,00	268,00	272,00	286,00	481,00	489,00	514,00
Komfort nélküli lakás esetén:	170,00	173,00	173,00	206,00	210,00	221,00	370,00	376,00	396,00
Szükséglakás esetén:	136,00	138,00	138,00	165,00	168,00	177,00	296,00	301,00	317,00

A lakbéremelés hatásának előrevetítéshez a Kisfalu Kft. szükségesnek tartja az alábbi tájékoztatást adni:

2011. január 1-től szeptember 30-ig a lakbérelőírás bruttó 457.433 E Ft volt, a tárgyévi összes lakbér előírás várható összege bruttó 612.033 E Ft.

- 2012. február 1. napjától, a költségelvű lakbér és a piaci alapú lakbér típus 5,3 %-os mértékű emelésével és 27 % ÁFÁ-val a 2012. évi bruttó lakbérelőírás várható összege 645.474 E Ft.

Az optimális esetben vett, 70 %-os beszedettségi mutatóval bruttó 451.832 E Ft várható lakbérbevételt feltételez 2012. évben *(a beszedettségi mutató hátralékkal együtt 86 %-os)*. Tehát a 2011. évi, bruttó 428.423 E Ft várható bevételhez viszonyítva, 2012. évben mindösszesen bruttó 23.409 E Ft bevétel-növekedést eredményezhet a költségelvű lakbér és a piaci alapú lakbér típusnál végrehajtott 5,3 %-os emelés, az ÁFA 2 %-os emelkedésével együtt. Természetesen csak abban az optimális esetben várható ez a bevétel-növekedés, amennyiben a bérbe/használatba adott lakásbérlemények darabszáma nem csökken tovább, illetve a szociális jogosultsági kör bővülésével a szociális lakbérek darabszáma nem változik nagy mértékben.

A 2007. szeptember 1. napjától végrehajtott lakbéremelést követően az a tapasztalat, hogy az emeléssel a lakbér bevételi előírás, a lakbérbevétel és a hátralékállomány is, valamint az igénybevett támogatások összege is növekedett. Az emelést megelőzően a lakbérbeszedettség 73,73%-os aránya 2008-ra 71,95%-ra, 2010-re 70%-ra, 2011-re 66,7%-ra változott. Ezen felül az önkormányzati költségvetést befolyásoló tényező az is, hogy a kiszámlázott előírás ÁFA összegét *(2012. évben 27 %)* be kell fizetni a NAV részére akkor is, ha az be nem folyt bevétel *(hátralék)*, amely a hátralék befolyásával egyidejűleg térül csak meg.

Az *1. számú táblázatban* kimutatásra került a bérbe/használatba adott önkormányzati lakások aránya lakbértípus szerint. A kimutatás alapján a lakások jelentős része költségelvű lakbérrel van bérbe/használatba adva. Elkészült a lakások komfortokozatonkénti bontása alapján az emelés mértékére vonatkozó kimutatás is. Legmagasabb a komfortos lakások aránya, ezt követően azonban a komfort nélküli lakások következnek a sorban, és sajnos meglehetősen alacsony az összkomfortos lakások száma. A kimutatás a KVR-ből leválogatott adatok alapján készült el.

1.) A lakbéremelésre tekintettel, a szociális helyezet alapján megállapítható lakbérre jogosultak körének bővítése érdekében szükséges a jogosultsági feltételek módosítása. Ezért a szociális lakbér jogosultsági feltételek tekintetében javasolt az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem felső határát az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének *(jelenleg 300%)* 350%-ára módosítani. A feltételek változása nincs jelentős hatással a jövő évi lakbérbevételek összegére.

2.) A jelenleg hatályos rendeletet megelőző rendelet szerint, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónapig a lakásra megállapított költségelvű bérleti díjjal azonos összegű használati díjat, 6-12 hónap között a költségelvű bérleti díjjal azonos használati díjnak megfelelő összeg háromszorosát, a 13. hónaptól kezdve a költségelvű bérleti díjjal azonos használati díjnak megfelelő összeg hatszorosát volt köteles fizetni. A tapasztalat egyrészről az volt, hogy a többszörös mértékű használati díjat a jogcím nélküli használók képtelenek megfizetni, s azt a kiürítési perek során a Bíróság sem ítéli meg, egy-két esetben legfeljebb a háromszoros mértéket, de legtöbb esetben csak az alaplakbér mértékét. Azonban a kiszámlázott előírás ÁFÁ-ját akkor is be kell fizetni, ha az bevételt nem realizál.

Sok jogcím nélküli használó, a bérleti jog megítélésének reményében a költségelvű bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat megfizetné, mivel azt a Bíróság ráutaló magatartásnak tekinti.

A kintlévőség csökkentésének, a bevétel realizálásának és a felesleges ÁFA befizetés elkerülésének érdekében a használati díj mértékének csökkentése 2011. február 22-től megtörtént. A jelenleg hatályos rendelet szerint a lakás használatának 1-12. hónapjában a lakásra megállapított költségelvű, illetve a piaci lakbér mértékének megfelelő egyszeres, 13-24. hónapjában másfélszeres, a 25. hónaptól pedig kétszeres összegének megfelelő használati díj kerül megállapításra.

A Kisfalu Kft. a bevétel realizálásának, a felesleges ÁFA befizetés elkerülésének érdekében javasolja a rendelet módosítását abban a tekintetben, hogy a használati díj mértéke a lakásra megállapított költségelvű, illetve a piaci lakbér mértékének megfelelő egyszeres összegében, a használati díj közlésétől kezdődően kerüljön meghatározásra.

3.) A rendelet 49. §. (5) bekezdése szerint a lakbérrel és használati díjjal, valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

A részletfizetések esetén jogszabály rendelkezik arról, hogy a pénztartozást a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat is terhelné. Mivel a részletfizetésekre – *azok pontos teljesítése esetén* – további kamat nem kerül felszámításra, a rendelet 39. § (1) és a 40. § (1) bekezdéseinek végére kiegészítés indokolt, mégpedig: *„Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli.*" A kamatmentes törlesztés érdekében ennek megfelelően módosítani szükséges rendelet 41. § (3) bekezdését is.

4.) Az 1993. évi LXXVIII. Lakástörvény 6. § (1) *„Ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg és a felek a szerződés megkötésekor a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg, a bérbeadó köteles a lakbér összegét a beköltözést követő nyolc napon belül a bérlővel írásban közölni."* Mivel a lakbér megállapítását jogszabály határozza meg, a módosításra is a jogszabály rendelkezései az irányadók, ebből következően a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a lakbér önkormányzati rendelettel is módosítható. Ebben az esetben a jogszabály erejénél fogva módosul a lakásbérleti szerződés, és a jogszabály határozza meg a lakbérfizetés változásának feltételeit, azaz az időpontját és a mértékét. Összegezve tehát, a Lakástörvény a lakbér közlését írásos alakhoz és határnapokhoz köti, azonban a formaiságot tekintve egyéb kikötést nem alkalmaz, ezért a lakbér módosításának közlése hirdetményi úton szabályszerűen teljesíthető.

Tekintettel arra is, hogy a bérleti szerződések megkötésekor minden bérlő elfogadta a lakbér összegét, és a szerződések zöme tartalmazza, hogy a lakbér megállapítása a mindenkor

hatályos önkormányzati rendelet alapján történik, a Kisfalu Kft. álláspontja szerint már nem szükséges a rendelet módosítását követően lakbérközlők kiküldésével értesíteni a bérlőket a változásról. Elegendő, ha a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. a lakbéremelést tartalmazó első számlában közli a változást a bérlőkkel, a hatályos rendeletre hivatkozással.

A bérlőket a lakbéremelésről szükséges egyéb módon is *(újságcikk, honlap, hirdetmények)* tájékoztatni. Fentiek alapján szükséges a rendelet 48. §-át (5) bekezdéssel kiegészíteni, miszerint: *„A bérbeadó szervezet a lakbér mértékének módosítását a módosítást követő első számlában közli a bérlővel a hatályos rendeletre hivatkozással, továbbá hirdetményi úton közzéteszi."*

Továbbá a rendelet 45. § (2), és a 47. § (11) bekezdéseit is módosítani szükséges oly módon, hogy a számítás bérlővel történő kiközlése módosuljon úgy, hogy az új lakbér összegét számlában kell közölni.

Az előbbiekben írt módosításokra tekintettel a 45.§ (2) bekezdéséből a 2. mondatot törölni szükséges, és módosítani a (3) bekezdés szövegét oly módon, hogy a számla átvételétől számított 15 napon belül a bérbeadó szervezetnél betekinthet a számítás alapját képező iratokba és ettől a naptól számítva 8 napon belül kifogással élhet.

5.) A hatályos rendelet 3.§ (4) bekezdése szabályozza a bérbeadás jogcímeit. Az m) pontban írt jogcímet pontosítani és ennek következtében a 21/A.§-al *(bérbeadási jogcím kifejtése)* kiegészíteni szükséges. A határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők nagy számban mulasztják el, illetve bérleti díj tartozás miatt, nem tudják határidőben megkötni a bérleti szerződést. A hatályos rendelet alapján – *eltérve a régebbi szokástól* – fő szabályként határozott idejű bérleti szerződés köthető. Bérbeadó szándéka a határozott idejű bérleti szerződések esetében is az, hogy a bérlők a Lakástörvény szellemében és a lakásgazdálkodás keretein belül részesedjenek mindabból a jogbiztonságból, melyet az önkormányzati bérleti jogviszony nyújtani tud. Ezért szükséges azoknak a jogcím nélküli lakáshasználóknak, akik korábban bérleti szerződéssel rendelkeztek, birtokon belül vannak, használják a lakást, a bérleti szerződés megkötésére - *ha annak feltételei fennállnak* - a lehetőséget megadni.

E szakaszban utalni kell arra, hogy a jogcím nélkül maradt volt bérlők a 39-41.§-ában szabályozottak szerint köthetnek részletfizetési megállapodást. A jogszabályi átláthatóság miatt az említett szakaszokban pedig utalni kell a 21/A.§-ra.

A rendelet 24. § (3) bekezdését javasoljuk kiegészíteni azzal, hogy a szociális ügyeket gyakorló bizottság az együttlakó személyek életkorára tekintettel is eltérhet a lakásigény mértékétől.

8.) Az 51. § (2) bekezdéséből kimaradt a szülő bérlőtársi jogviszonyának elismerése, melyet pótolni kell, a szakasz b) pontjának kiegészítésével.

9.) A lakásbővítésre vonatkozó szabályokat *(a rendelet 60. §-a)* módosítani szükséges az építésügyi engedélyezi eljárás változása miatt. A jelenlegi szabályozás alapján a csatolások esetében általában nem szükséges építési engedély, ezért az eljárás egyszerűsödik. A tulajdonosi hozzájárulás alapján végzett lakásbővítési munkák szabályosságát az Önkormányzati Házkezelő Iroda szakemberei ellenőrzik és jelentik annak befejezését a Lakásgazdálkodási Iroda felé. Ezt követően köthető meg a végleges bérleti szerződés. A műszaki munkák elhúzódhatnak, ezért az előbérleti szerződést feltétel bekövetkeztéig – *a munkálatok befejezéséig* -, de legfeljebb 3 évig célszerű megkötni.

Jelenleg több olyan, már lejárt előbérleti szerződés „fekszik" az aktákban, melyek alapján a végleges bérleti szerződést nem lehet megkötni annak ellenére, hogy a csatolás szabályszerű, de az adminisztratív ügyintézés a jogszabályi változás miatt nem történt meg.

A Kisfalu Kft. a rendeletmódosításra tett javaslata alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Jogi Csoportja a fentiek szerint elkészítette, amely jelen előterjesztésem mellékletét képezi.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Lakástörvény 79 § (1) bekezdése kimondja, hogy: *„Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviseleteket véleményük közlésére."*

Fenti rendelkezés figyelembevételével, a lakásbérbeadási rendeletmódosítás megalkotására tett javaslat a Lakásbérlők és Lakók Egyesülete elnökének megküldve.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 1.§ (6) b) pontja szerint a helyi önkormányzat a törvény keretei között az önkormányzat tulajdonával önállóan rendelkezik és bevételeivel önállóan gazdálkodik. A Képviselő-testület hatáskörét az Ötv. 16.§ (1) bekezdése valamint Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásainak szabályairól szóló 37/2003. (VII. 07.) számú rendelet (Vagyonrendelet) 2.§ (2) és (3) bekezdése rendezi.

Fent leírtakat figyelembe véve javaslom a mellékelt rendeletmódosítás elfogadását.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület felkéri a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a lakbéremelés vonatkozásában a bérlők tájékoztatásáról gondoskodjon, és a lakbér mértékére vonatkozó rendeletmódosítással kapcsolatos járulékos feladatok végrehajtása érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója
Határidő: azonnal

Budapest, 2011. november 7.

Egry Attila
alpolgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

2011 NOV 08.

1. számú melléklet: Kimutatás az önkormányzati lakások lakbértípusonkénti, illetve komfortfokozatonkénti megoszlásáról
2. számú melléklet: A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosításának tervezete

1. sz. melléklet

Bérbe/használatba adott önkormányzati lakások aránya lakbértípus szerint	darab	%-os arány a bérbe/használatba adotthoz viszonyítva
bérbe/használatba adott önkormányzati lakások száma (A2)	4747	100,00
szociális lakbérrel bérbeadott lakások	411	8,70
költségelvű lakbérrel bérbeadott lakások	4098	86,40
piaci lakbérrel bérbeadott lakások	4	0,08
üres lakások (A6)	559	
jogcím nélküli lakáshasználók	234	4,93

A2+A6= 5306

Hátralékos bérlők/használók aránya lakbértípus szerint	darabszám	%-os arány a bérbe/használatba adotthoz viszonyítva
Hátralékos bérlők (3 hónapon túli)	2193	46,46
Szociális	84	1,78
Költségelvű	1941	41,12
Piaci	1	0,02
Jogcímnélküli haszn.dij	167	3,54

összes lakás aránya komfortfokozat szerint	darabszám	%-os arány az összes lakáshoz viszonyítva
szükség	132	2,49
komfort nélküli	1855	34,96
félkomfortos	436	9,10
komfortos	2528	47,64
öszkomfortos	306	5,77
öszkomfortos+távfűtés	49	0,92
összesen:	5306	100,00

Lakbéremelés mértéke komfortfokozatonként (bérbe/használatba adott lakás)	Szociális				Költségelvű (jogcím nélküliekkel együtt)				Piaci				Összes		
	darab	terület m2	emelés nettó mértéke Ft/m2/hó	emelés nettó összege Ft/hó	darab	terület m2	emelés nettó mértéke Ft/m2/hó	emelés nettó összege Ft/hó	darab	terület m2	emelés nettó mértéke Ft/m2/hó	emelés nettó összege Ft/hó	darab	terület m2	emelés nettó összege Ft/hó
szükség	1	22	0,00	0	121	2 254	7,00	15 769	0	0	12,56	0	**122**	**2 255**	15 769
komfort nélküli	115	3 599	0,00	0	1 826	56 413	8,75	493 332	1	26	15,69	408	**1 942**	**60 038**	493 740
félkomfortos	37	1 442	0,00	0	386	14 754	11,34	167 340	1	30	20,41	612	**424**	**16 226**	167 952
komfortos	210	10 228	0,00	0	1 690	82 374	17,44	1 436 355	1	105	31,38	3 294	**1 901**	**92 707**	1 439 650
öszkomfortos	43	2 072	0,00	0	266	12 766	18,60	237 486	1	34	33,50	1 139	**310**	**14 872**	238 625
öszkomfortos+távfűtés	5	247	0,00	0	43	2181	17,44	38 030	0	0	31,38	0	**48**	**2 428**	38 030
összesen	**411**	**17 610**		0	**4 332**	**170 742**		**2 360 888**	**4**	**195**		**5 453**	**4 747**	188 526	2 393 765

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. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§-ban kapott felhatalmazás alapján az Alkotmány 44/A.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) a következő 21/A.§ -al egészül ki:

„21/A§ 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 szerződést köthet.

E §-ban meghatározott lakáshasználó a rendelet szabályai szerint részletfizetési megállapodást köthet a 41.§ (3) bekezdés b) pontja szerint."

2.§ A Rendelet 24.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A lakásigény felső határának mértékére vonatkozó szabályok és a (2) bekezdésben foglaltak alól a szociális ügyeket gyakorló bizottság az együttlakó személyek egészségi állapotára, életkorára, valamint foglalkozására tekintettel legfeljebb egy szobával méltányosságból eltérhet."

3.§ A Rendelet 39.§ (1) bekezdése a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(1) Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli."

4.§ A Rendelet 40.§ (1) bekezdése a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(1) Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli."

5.§ 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 legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köt a bérlővel. Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli. A bérlő ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadó szervezet javaslata alapján dönt.

b) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a jogcím nélküli 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 legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt a jogcím nélküli lakáshasználóval. Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli. A jogcím nélküli lakáshasználóval ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadó szervezet javaslata alapján dönt."

6.§ A Rendelet 43.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„*(2) (A bérlő a lakbér szociális helyzet alapján történő megállapítására jogosult)*

a) akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 350%-át és"

7.§ (1) A Rendelet 45.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az új bérleti díj megállapítását (kiszámítását) és az új bérleti díj mértékének bérlővel való közlését -a változást követő első számlában a hatályos rendeletre hivatkozással- a bérbeadó szervezet végzi."

(2) A Rendelet 45.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérlő a lakbér mértékének módosítását követő első számla kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérbeadó szervezetnél betekinthet a számítás alapját képező iratokba és ettől a naptól számítva 8 napon belül kifogással élhet."

8.§ (1) A rendelet 47.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2012. év január hó 31. napjáig:

Komfort fokozat:	**Szociális lakbér:**	**Költségelvű lakbér:**	**Piaci alapú lakbér:**
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	290,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	351,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	632,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	272,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	329,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	592,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	177,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	214,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	385,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Komfortnélküli lakás esetén:	136,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	165,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	296,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Szükséglakás esetén:	109,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	132,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	237,00 Ft/m^2/hó+ÁFA

a) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2012. év február hó 1. napjától kezdődően:

Komfort fokozat:	**Szociális lakbér:**	**Költségelvű lakbér:**	**Piaci alapú lakbér:**
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	290,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	370,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	665,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	272,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	346,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	623,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	177,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	225,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	405,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Komfortnélküli lakás esetén:	136,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	174,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	312,00 Ft/m^2/hó+ÁFA
Szükséglakás esetén:	109,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	139,00 Ft/m^2/hó+ÁFA	250,00 Ft/m^2/hó+ÁFA

”

(2) A Rendelet 47.§ (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A lakbért az e rendeletben meghatározott csökkentésre és növelésre vonatkozó előírások és a legkisebb lakbér mértékére vonatkozó szabály alkalmazásával kell megállapítani és az így megállapított bérleti díjat számlában közölni a hatályos rendeletre hivatkozással.”

9.§ A Rendelet 48.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A bérbeadó szervezet a lakbér mértékének módosítását a módosítást követő első számlában közli a bérlővel a hatályos rendeletre hivatkozással, továbbá hirdetményi úton közzéteszi.”

10.§ A Rendelet 51.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
„(2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet közös kérelem alapján a bérlőtársi jogviszonyt elismeri a bérlő és
a) a közokirattal igazolt élettársa,
b) a jogszerűen befogadott szülője, gyermeke, gyermekének gyermeke (unoka) között
c) ha legalább 5 év óta lakcím bejelentéssel és életvitelszerűen együtt lakik az ingatlanban."

11.§ A Rendelet 60.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával bérbe adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség is. A lakásbővítés bérlő általi elvégzését a bérbeadó és a bérlő a már fennálló bérlet és jövőben létesítendő bérlet esetében is kezdeményezheti.

(2) A bérbeadó szervezet – a HVT területén lévő lakásokat kivéve –lakás megüresedése (birtokba való visszavétele) esetén köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség csatolásra vagy a lakás más módon történő hasznosítására.

(3) A csatolásra felhasználható lakások rendelkezésre állása esetén a bérbeadó szervezet előterjesztést készít elő a csatolással kapcsolatban megkötheto megállapodás jóváhagyására a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsághoz döntés végett.

(4) A bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.

(5) Amennyiben a csatolással kapcsolatos kapcsolatos munkálatok megkezdése előtt a bérlőnek az illetékes hatóságok engedélyét kell beszereznie, a bérbeadó nevében a polgármester adja ki a tulajdonosi hozzájárulást.

(6) A bérbeadó szervezetnek a bérlővel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 3 év határozott időre.

(7) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre bérbe adott ingatlanra a bérbeadástól számított 3 éven belül a munkálatokat nem kezdte el vagy nem fejezte be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 3 éven belül nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti. Ilyen esetekre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött előszerződésben ki kell zárni.

(8) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a bérlő a kérelmére az (1)-(7) bekezdés alkalmazásával lehet hozzájárulni. A hozzájárulásban dönteni kell arról is, hogy a bérlő változatlanul a helyiségre megállapított bérleti díjat vagy a lakás után megállapított bérleti díjat fizet.

(9) A lakásként való használat átmeneti időtartamra is engedélyezhető, ha az ilyen használat feltételei fennállnak vagy a bérlő annak megteremtését a saját költségén vállalja. A lakássá való átalakítás költségeinek megtérítése a bérbeadótól nem igényelhető.

(10) Társasházban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén akkor lehet meghozni az (1) bekezdés szerinti hozzájáruló döntést és akkor lehet hozzájárulni a használati mód megváltozásához, ha a bérlő – illetve ha az (1) bekezdés szerinti döntést a bérbeadói oldalról kezdeményezik a bérbeadó szervezet – előzetesen beszerzi a társasház hozzájáruló nyilatkozatát.

(11) A HVT lakás esetén az (1)-(9) bekezdés az Önkormányzat város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatát is figyelembe véve alkalmazható.

(12) Az Önkormányzat az (1) és a (8) bekezdés szerinti munkálatok számlákkal igazolt költségeinek 50%-át a munkák befejezését követő 6 hónapon belül egy összegben fizeti meg, míg a fennmaradó 50%-át bérbeszámítással, a havi lakbér 50%-áig terjedő összegben téríti meg a bérlő részére a (13) bekezdés szerinti esetek kivételével. Ha a bérbeszámítás lejárta előtt a bérleti jogviszony bármilyen okból megszűnik, a bérlő a még be nem számított költségekre nem tarthat igényt.

(13) Ha az (1) és a (8) bekezdés szerinti munkálatokat olyan lakásban végzik el, amely társasházban vagy eladásra kijelölt épületben van, az Önkormányzat térítést és bérbeszámítást akkor alkalmaz, ha a bérlő úgy nyilatkozik, hogy a lakást a munkálatok befejezésétől számított 5 éven belül nem vásárolja meg. Ha bérlő vagy jogutódja a lakást ezen 5 éven belül mégis megvásárolja, a térítést és lakbérbe elszámolt összeget a Ptk. szerinti ügyleti kamattal növelve az adásvételi szerződés megkötéséig meg kell fizetnie az Önkormányzatnak."

12.§ A Rendelet 61.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakást jogcím nélkül használó köteles a lakást a bérbeadó felszólítását követő 15 napon belül elhagyni, és amennyiben ezen kötelezettségének a határidőn belül nem tesz eleget, abban az esetben a használati díj közlésétől kezdődően a lakásra megállapított lakbér költségelvű; piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetén piaci alapú bérleti díjjal azonos összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni."

13.§ Ez a rendelet 2011. november 28-án lép hatályba, és a folyamatban levő ügyek esetében is alkalmazni kell.

Budapest, 2011. november ...

Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté
polgármester

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 18.) önkormányzati rendelet	**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. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról**
	21/A.§ 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 szerződést köthet.
	E §-ban meghatározott lakáshasználó a rendelet szabályai szerint részletfizetési megállapodást köthet a 41.§ (3) bekezdés b) pontja szerint.
24.§ (3) A lakásigény felső határának mértékére vonatkozó szabályok és a (2) bekezdésben foglaltak alól a szociális ügyeket gyakorló bizottság az együttlakó személyek egészségi állapotára, valamint foglalkozására tekintettel, legfeljebb egy szobával méltányosságból eltérhet.	24.§ (3) A lakásigény felső határának mértékére vonatkozó szabályok és a (2) bekezdésben foglaltak alól a szociális ügyeket gyakorló bizottság az együttlakó személyek egészségi állapotára, ***életkorára,*** valamint foglalkozására tekintettel legfeljebb egy szobával méltányosságból eltérhet.
39.§ (1) A rendelet 38. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott esetben, amennyiben a bérlő a) az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VIII. 15.) számú rendelet szerinti, Budapest Józsefváros Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesül, vagy b) a jelen rendelet 41. § (3) bekezdésében írt hátralékra a bérbeadó szervezettel legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köt, a bérbeadó szervezet az a) pontban foglaltak	39.§ (1) A rendelet 38. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott esetben, amennyiben a bérlő a) az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VIII. 15.) számú rendelet szerinti, Budapest Józsefváros Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesül, vagy b) a jelen rendelet 41. § (3) bekezdésében írt hátralékra a bérbeadó szervezettel legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köt, a bérbeadó szervezet az a) pontban foglaltak

esetében a szolgáltatás időtartamára, a b) pontban foglalt esetekben pedig a részletfizetési megállapodás időtartamára a Ltv-ben szabályozott felmondás lehetőségével nem él.	esetében a szolgáltatás időtartamára, a b) pontban foglalt esetekben pedig a részletfizetési megállapodás időtartamára a Ltv-ben szabályozott felmondás lehetőségével nem él. ***Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli.***
40.§(1) Annak a jogcímnélküli lakáshasználónak, akinek bérleti jogviszonyát a bérbeadó díjtartozás miatt mondta fel, azonban a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárás során a végrehajtó által a lakás kiürítésére kitűzött napot megelőző 2. napig tartozását kiegyenlítette, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a pertől elállhat, illetve a végrehajtási eljárást megszünteti. Amennyiben bérlő ellen a bérleti díj meg nem fizetése miatt a peres eljárás folyamatban van. és tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti és a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt, az eljárást az önkormányzat a tartozás és járulékainak teljes megfizetéséig, illetve a per jogerős befejezéséig folytatja, de a végrehajtási eljárást nem indítja meg. Ha a végrehajtási eljárás már folyik, azt a tartozás megfizetéséig felfüggeszti.	40.§(1) Annak a jogcímnélküli lakáshasználónak, akinek bérleti jogviszonyát a bérbeadó díjtartozás miatt mondta fel, azonban a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárás során a végrehajtó által a lakás kiürítésére kitűzött napot megelőző 2. napig tartozását kiegyenlítette, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a pertől elállhat, illetve a végrehajtási eljárást megszünteti. Amennyiben bérlő ellen a bérleti díj meg nem fizetése miatt a peres eljárás folyamatban van. és tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti és a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt, az eljárást az önkormányzat a tartozás és járulékainak teljes megfizetéséig, illetve a per jogerős befejezéséig folytatja, de a végrehajtási eljárást nem indítja meg. Ha a végrehajtási eljárás már folyik, azt a tartozás megfizetéséig felfüggeszti. ***Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli.***
41.§(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	41.§(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

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.	öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 500%-át és fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti, a fennmaradó hátralékra legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köt a bérlővel. ***Amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli.*** A bérlő ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság a ***bérbeadó*** szervezet javaslata alapján dönt.
b)A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a jogcím nélküli 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 jogcím nélküli lakáshasználóval ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság, a vagyonkezelő szervezet javaslata alapján dönt.	b)A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a jogcím nélküli 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 legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt a használóval. ***Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségeit, a részletfizetést további kamat nem terheli.*** A jogcím nélküli lakáshasználóval ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság a ***bérbeadó*** szervezet javaslata alapján dönt.
43.§ (2) A bérlő a lakbér szociális helyzet alapján történő megállapítására jogosult	43.§ (2) A bérlő a lakbér szociális helyzet alapján történő megállapítására jogosult
a)akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 300%-át és	a)akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ***350%-át*** és
45.§	45.§
(2) Az új bérleti díj megállapítását (kiszámítását) és bérlővel való közlését a bérbeadó szervezet végzi. A bérlővel tételesen közölni kell, hogy milyen számítási	***(2) Az új bérleti díj megállapítását (kiszámítását) és az új bérleti díj mértékének bérlővel való közlését -a változást követő***

folyamat és milyen tényezők alapján kerül sor az új bérleti díj mértékének a megállapítására, s tájékoztatni kell a közölt lakbér felülvizsgálatának rendjéről is.	***első számlában a hatályos rendeletre hivatkozással- a bérbeadó szervezet végzi.***
(3) A bérlő az új lakbérről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül téves adatok vagy nem helytálló körülmények figyelembevételére vagy számítási hibára, téves jogszabály alkalmazására hivatkozva is kérheti a közölt bérleti díj felülvizsgálatát és helyes megállapítását.	***(3) A bérlő a lakbér mértékének módosítását követő első számla kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérbeadó szervezetnél betekinthet a számítás alapját képező iratokba és ettől a naptól számítva 8 napon belül kifogással élhet.***
47.§ (1) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2011. év március hó 31. napjáig: *TÁBLÁZAT*	47.§ (1) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke ***2012. év január hó 31. napjáig:*** *TÁBLÁZAT*
a) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2011. év április hó 1. napjától kezdődően: *TÁBLÁZAT*	a) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke ***2012. év február hó 1. napjától kezdődően:*** *TÁBLÁZAT*
(11) A lakbért az e rendeletben meghatározott csökkentésre és növelésre vonatkozó előírások és a legkisebb lakbér mértékére vonatkozó szabály értelemszerű alkalmazásával kell megállapítani és közölni.	(11) A lakbért az e rendeletben meghatározott csökkentésre és növelésre vonatkozó előírások és a legkisebb lakbér mértékére vonatkozó szabály alkalmazásával kell megállapítani ***és az így megállapított bérleti díjat számlában közölni a hatályos rendeletre hivatkozással.***
	48.§ (5) A bérbeadó szervezet a lakbér mértékének módosítását a módosítást követő első számlában közli a bérlőkkel a hatályos rendeletre hivatkozással, továbbá hirdetményi úton közzéteszi.

51.§ (2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet közös kérelem alapján a bérlőtársi jogviszonyt elismeri a bérlő, és a.) a közokirattal igazolt élettársa, b.) a jogszerűen befogadott gyermeke, illetve a jogszerűen befogadott gyermekének gyermeke (unoka) között c.) ha legalább 5 év óta lakcím bejelentéssel és életvitelszerűen együtt lakik az ingatlanba.	51.§ (2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet közös kérelem alapján a bérlőtársi jogviszonyt elismeri a bérlő és ***a)*** a közokirattal igazolt élettársa, ***b)*** a jogszerűen befogadott ***szülője***, gyermeke, gyermekének gyermeke (unoka) között ***c)*** ha legalább 5 év óta lakcím bejelentéssel és életvitelszerűen együtt lakik az ***ingatlanban***.
Lakásbővítés, helyiség lakássá történő átalakítása 60.§	Lakásbővítés, helyiség lakássá történő átalakítása 60.§
(1) A bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával bérbe adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség is. A lakásbővítés bérlő általi elvégzését a bérbeadó és a bérlő a már fennálló bérlet és jövőben létesítendő bérlet esetében is kezdeményezheti.	(1) A bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával bérbe adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség is. A lakásbővítés bérlő általi elvégzését a bérbeadó és a bérlő a már fennálló bérlet és jövőben létesítendő bérlet esetében is kezdeményezheti.
(2) A bérbeadó szervezet – a HVT területén lévő lakásokat kivéve –lakás megüresedése (birtokba való visszavétele) esetén köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség csatolásra vagy a lakás más módon történő hasznosítására.	(2) A bérbeadó szervezet – a HVT területén lévő lakásokat kivéve –lakás megüresedése (birtokba való visszavétele) esetén köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség csatolásra vagy a lakás más módon történő hasznosítására.
(3) A csatolásra felhasználható lakások rendelkezésre állása esetén a bérbeadó szervezet előterjesztést készít elő a csatolással kapcsolatban megköthető megállapodás előzetes jóváhagyására. A javaslatot a bérbeadó szervezet terjeszti a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsághoz döntés végett.	(3) A csatolásra felhasználható lakások rendelkezésre állása esetén a bérbeadó szervezet előterjesztést készít elő a csatolással kapcsolatban megköthető megállapodás jóváhagyására ***a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsághoz döntés végett.***
(4) A bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.	(4) A bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.
(5) A csatolással kapcsolatos munkálatok megkezdése előtt a bérlőnek az illetékes	(5) ***Amennyiben*** a csatolással kapcsolatos

hatóságok engedélyét be kell szereznie, melyhez bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a Polgármester adja ki.	kapcsolatos munkálatok megkezdése előtt a bérlőnek az illetékes hatóságok engedélyét ***kell beszereznie***, a bérbeadó nevében a ***polgármester adja ki a tulajdonosi hozzájárulást.***
(6) A bérbeadó szervezetnek a bérlővel bérleti előszerződést kell kötni legfeljebb 1 év határozott időre.	(6) A bérbeadó szervezetnek a bérlővel bérleti előszerződést kell kötni ***az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 3 év határozott időre.***
(7) Ha a bérlő a bérbeadástól számított 1 éven belül a műszaki egyesítést önhibáján kívül nem kezdte meg, vagy a komfortosítást nem fejezte be, akkor a bérlő kérelmére a bérleti előszerződést 1 évvel meg lehet hosszabbítani.	(7) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre bérbe adott ingatlanra a bérbeadástól számított ***3 éven belül*** a munkálatokat nem kezdte el vagy nem fejezte be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén ***3 éven belül*** nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti. Ilyen esetekre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött előszerződésben ki kell zárni.
(8) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre bérbe adott helyiségre a bérbeadástól számított 1 éven belül a munkálatokat nem kezdte el vagy 2 éven belül a munkálatokat nem fejezte be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 2 éven belül nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti. Ilyen esetekre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött előszerződésben ki kell zárni.	(8) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a bérlő a kérelmére az ***(1)-(7) bekezdés*** alkalmazásával lehet hozzájárulni. A hozzájárulásban dönteni kell arról is, hogy a bérlő változatlanul a helyiségre megállapított bérleti díjat vagy a lakás után megállapított bérleti díjat fizet.
(9) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a bérlő a kérelmére az (1)-(8) bekezdés értelemszerű alkalmazásával lehet hozzájárulni. A hozzájárulásban dönteni kell arról is, hogy a bérlő változatlanul a helyiségre megállapított bérleti díjat vagy a lakás után megállapított bérleti díjat fizet.	(9) A lakásként való használat átmeneti időtartamra is engedélyezhető, ha az ilyen használat feltételei fennállnak vagy a bérlő annak megteremtését a saját költségén vállalja. A lakássá való átalakítás költségeinek megtérítése a bérbeadótól nem igényelhető.
(10) A lakásként való használat átmeneti időtartamra is engedélyezhető, ha az ilyen használat feltételei fennállnak vagy a bérlő annak megteremtését a saját költségén vállalja. A lakássá való átalakítás költségeinek megtérítése a bérbeadótól nem igényelhető.	(10) Társasházban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén akkor lehet meghozni az (1) bekezdés szerinti hozzájáruló döntést és akkor lehet hozzájárulni a használati mód megváltozásához, ha a bérlő – illetve ha az (1) bekezdés szerinti döntést a bérbeadói oldalról kezdeményezik a bérbeadó szervezet – előzetesen beszerzi a társasház hozzájáruló nyilatkozatát.
(11) Társasházban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén akkor lehet meghozni az (1) bekezdés szerinti hozzájáruló döntést és akkor lehet hozzájárulni a használati mód megváltozásához, ha a bérlő – illetve ha az (1) bekezdés szerinti döntést a bérbeadói oldalról kezdeményezik a bérbeadó szervezet	

– előzetesen beszerzi a társasház hozzájáruló nyilatkozatát.	
(12) A HVT lakás esetén az (1)-(10) bekezdés az Önkormányzat város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatát is figyelembe véve alkalmazható.	(11) A HVT lakás esetén az ***(1)-(9) bekezdés*** az Önkormányzat város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatát is figyelembe véve alkalmazható.
(13) Az Önkormányzat az (1) és a (9) bekezdés szerinti munkálatok számlákkal igazolt költségeinek 50%-át a munkák befejezését követő 6 hónapon belül egy összegben fizeti meg, míg a fennmaradó 50%-át bérbeszámítással, a havi lakbér 50%-áig terjedő összegben téríti meg a bérlő részére, kivéve a (14) bekezdés szerinti eseteket. Ha a bérbeszámítás lejárta előtt a bérleti jogviszony bármilyen okból megszűnik, a bérlő a még be nem számított költségekre nem tarthat igényt.	(12) Az Önkormányzat az ***(1) és a (8) bekezdés*** szerinti munkálatok számlákkal igazolt költségeinek 50%-át a munkák befejezését követő 6 hónapon belül egy összegben fizeti meg, míg a fennmaradó 50%-át bérbeszámítással, a havi lakbér 50%-áig terjedő összegben téríti meg a bérlő részére a ***(13) bekezdés szerinti esetek kivételével.*** Ha a bérbeszámítás lejárta előtt a bérleti jogviszony bármilyen okból megszűnik, a bérlő a még be nem számított költségekre nem tarthat igényt.
(14) Ha az (1) és a (9) bekezdés szerinti munkálatokat olyan lakásban végzik el, amely társasházban vagy eladásra kijelölt épületben van, az Önkormányzat térítést és bérbeszámítást akkor alkalmaz, ha a bérlő úgy nyilatkozik, hogy a lakást a munkálatok befejezésétől számított 5 éven belül nem vásárolja meg. Ha bérlő vagy jogutódja a lakást ezen 5 éven belül mégis megvásárolja, a térítést és lakbérbe elszámolt összeget a Ptk. szerinti ügyleti kamattal növelve az adásvételi szerződés megkötéséig meg kell fizetnie az Önkormányzatnak.	(13) Ha az ***(1) és a (8) bekezdés*** szerinti munkálatokat olyan lakásban végzik el, amely társasházban vagy eladásra kijelölt épületben van, az Önkormányzat térítést és bérbeszámítást akkor alkalmaz, ha a bérlő úgy nyilatkozik, hogy a lakást a munkálatok befejezésétől számított 5 éven belül nem vásárolja meg. Ha bérlő vagy jogutódja a lakást ezen 5 éven belül mégis megvásárolja, a térítést és lakbérbe elszámolt összeget a Ptk. szerinti ügyleti kamattal növelve az adásvételi szerződés megkötéséig meg kell fizetnie az Önkormányzatnak.
61.§(1) A lakást jogcím nélkül használó köteles a lakást a bérbeadó felszólítását követő 15 napon belül elhagyni, és amennyiben ezen kötelezettségének a határidőn belül nem tesz eleget, abban az esetben a kötelezettség teljesítéséig a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 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,	61.§(1) A lakást jogcím nélkül használó köteles a lakást a bérbeadó felszólítását követő 15 napon belül elhagyni, és amennyiben ezen kötelezettségének a határidőn belül nem tesz eleget, abban az esetben ***a használati díj közlésétől kezdődően a lakásra megállapított lakbér költségelvű; piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetén piaci alapú bérleti díjjal azonos összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.***

c) 25. hónaptól a lakásra megállapított lakbér költségelvű, illetve piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetén piaci alapú bérleti díj kétszeresének, megfelelő használati díjat köteles fizetni.	