



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/1.

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. november 20. sz. napirend
Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosítására	
A napirendet <u>nyílt/zárt</u> ülésen kell tárgyalni, a rendelet és a határozat elfogadásához <u>minősített szavazattöbbség</u> szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: TÖRVÉNYESSÉGI ÉS PERKÉPVISELETI IRODA KÉSZÍTETTE: TÖRVÉNYESSÉGI ÉS PERKÉPVISELETI IRODA <i>R. GE</i> PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>Idi: p</i> JOGI KONTROLL: <i>R. GE</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>R. Edina</i> RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságvéleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottságvéleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u> A <u>Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság</u> / Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

A Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet legutóbbi módosítása 2013. július 22. napjától hatályos.

II. A betérjesztés indoka

A Kisfalu Kft. szakmai javaslattal fordult a Polgármesteri Hivatalhoz, amelyben rendelet módosítását kezdeményezte. Ennek indoklásául azt hozta fel, hogy a rendelet módosítása a gyorsabb döntési mechanizmusok kialakítása miatt vált szükségessé.

További indok az, hogy a lakásgazdálkodási feladatok ellátása során a rendelettel kapcsolatos értelmezési problémák merültek fel, illetve a tulajdonosi döntések esetenként – *indokolatlanul* - kétszintesek.

Emiatt a Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosítása, a technikai pontosítása indokolt lehet.

ELKÉSZITTT

2013 NOV 12 16:55
6411

III. Tényállási adatok

A lakásgazdálkodási feladatok ellátása során felmerült annak szüksége, hogy a rendelet egyes szabályait részleteiben pontosítsuk, illetve az eljárási rendet nehezítő szabályok tekintetében pedig módosítsuk azokat.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

A rendelet 8. §-hoz:

A hatályos rendelet alapján a szociális ügyeket gyakorló bizottság jogosult dönteni arról, hogy a kérelmező körülményei megfelelnek-e a jogszabályban írt feltételeknek, valamint arról, hogy mely lakás adható bérbe.

A lakások jogosult, illetve kérelmező részére történő bemutatása és annak kiválasztása hosszadalmas feladat, mely feleslegessé válhat, ha a bizottság a kérelmező személyi körülményeit nem tartja megfelelőnek.

A Lakástörvény és a hatályos rendelet pontosan szabályozza azt, hogy milyen paraméterű lakás adható bérbe. Mivel attól eltérni nem lehet, s így a bizottság erre vonatkozó döntése minden esetben a jogszabályi feltételekkel egyezik meg, ezért az nem valóságos döntés, hanem pusztán a jogszabályok által pontosan meghatározott helyzet megállapítása, vagyis joghatást nem hordoz.

A rendelet 10. és 40. §-hoz:

A rendelet hatályos szövege nem ad egyértelmű utasítást arra nézve, hogy az egy éves bérleti jogviszony lejártá után a rendelet 27. § (2) bekezdése, vagy a 26. § (2) bekezdése alapján kell eljárni. E rendeleti pontatlanság annak gyakorlati alkalmazásában is problémát, bizonytalanságot okozott.

E bizonytalanság kiküszöbölése érdekében szükséges annak pontos szabályozása, hogy az egy éves bérleti jogviszony megszűnését követően új bérleti szerződést kell kötni, legfeljebb öt éves határozott időtartamra.

A rendelet 14. §-hoz:

A 14. § (7) bekezdésben meghatározott foglalkoztatási jogviszony – *nyugdíjazás miatti* - megszűnését követő bérbeadásról szóló tulajdonosi döntés valójában jóváhagyás, tekintettel arra, hogy az esetek 98 %-ában a nyugdíjba vonuló közszolgálati alkalmazottaknak a tulajdonos a lakást – *a munkájuk elismeréseként* – bérbe adja. A rendelet módosítás ezen része a Képviselő-testület munka terhé csökkenteni, egyben a döntési mechanizmus egyszerűsítésével az eljárást gyorsabb lesz.

A rendelet 16. §-hoz:

A rendelet 16.§-a szabályozza a közérdekű célból történő lakás bérbeadást, azt az esetet, ha elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, vagy életveszélyessé nyilvánított lakás bérlőjét/használóját kell ideiglenesen krízislakásba elhelyezni. A gyakorlatban a fentiekben túlmenően olyan lakásból is szükségessé válhat a bérlő/használó ideiglenes kiköltöztetése, ahol balesetveszély elhárítása a bérlő/használó bentlakása mellett nem történhet meg. Ezért vált szükségessé a rendelet e szakaszának kiegészítése.

A rendelet 22/C. §-hoz:

A 2013. július 22. napján hatályba lépett rendeletmódosítás új bérbeadási jogcímet vezetett be a 3. § (4) bekezdés q) pontjában: „*a jogcím nélküli lakáshasználók részére, a tulajdonosi bizottság döntése alapján*”, melynek részletes szabályait a 22/C. § tartalmazza.

A jelenleg hatályos szabályozás alapján a lakás ezen a jogcímen öt éves határozott időre adható bérbe. Ez nem egyezik a 26. § (2) bekezdésben írt szabályozással, mely alapján legfeljebb öt évre történhet a bérbeadás. Szükséges ezért ezen ellentmondás rendeleti feloldása.

A jelenleg hatályos jogszabályi szöveg általánosan fogalmaz: bérbe adható az általa lakott lakás is, ha a... díjakat rendszeresen fizeti.

A lakásgazdálkodási iroda feladatai ellátása során, gyakran szembesül azzal a ténnyel, hogy ha a jogszabály – *melyet a helyi lakosok is jól ismernek* – nem fogalmaz pontosan, az minden fórumon problémát okozhat. Ezért a 22/C. §-ban foglaltakat - különös tekintettel arra, hogy az bérbeadási jogcímet határoz meg - pontosan, szabatosan kell megfogalmazni.

Szabályozandó, hogy ezen a jogcímen is csak a lakásigény mértékét meg nem haladó lakás adható bérbe, valamint, hogy ez lehet akár az a lakás is, amelyben lakik a használó, vagy akár más önkormányzati tulajdonú lakás is.

Az egységes jogalkalmazás érdekében a rendszeres fizetés szabályait is szükséges rögzíteni a rendeletben.

A szakmai koncepció és hatásvizsgálat jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A rendelet 58. §-hoz:

Az 58. § kiegészítése azért szükséges, mert a VIII. kerületi gyakorlat alapján, ha a bérlő – *tulajdonosi hozzájárulás alapján* – a vállalkozása székhelyének a bérleményt jelentette be, nem kell emelt bérleti díjat fizetni. A jogszabály ezen a ponton nem egyértelmű, ezért rögzíteni szükséges, hogy nyilatkoznia kell a cég képviselőjének, hogy a székhely nem a központi ügyintézés helye.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, hogy a Kisfalu Kft. szakmai javaslatának megfelelően segítse a feladatot ellátó társaság munkáját. A módosítás könnyebben értelmezhetővé tenné a rendelet szövegét és a hatékonyabb eljárást vezetne be.

A rendelet megalkotása a Józsefvárosi Önkormányzat számára költségvetési hatással nem rendelkezik, mivel olyan rendelkezéseket nem tartalmaz, amelyek során bevétel kieséssel lehet számolni.

A rendelet elfogadása fedezetet nem igényel.


A rendelet megalkotásával a feladatellátóra többletmunka nem hárul.

A leírtak megvalósulása érdekében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő, a Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7 paragrafusból álló önkormányzati rendeletet elfogadni szíveskedjen.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

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.

Budapest, 2013. november 11.



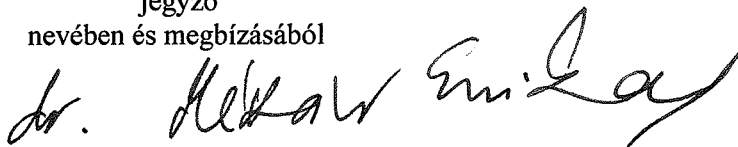
dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2013 NOV 11

Mellékletek:

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2013. (....) 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 feladat körében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében 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 (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

8.§ (1) A szociális ügyeket gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelmek (kezdeményezések) alapján – azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül, évente legfeljebb 12 lakás mértékéig - e rendelet alkalmazásában szociális alapú lakbér megállapítása mellett bérleti jogviszony létesítéséről dönthet, e rendeletben rögzített lakásigény figyelembevételével. A döntéskövetően a lakás természetbeni kiválasztása és a bérleti szerződés megkötése a bérbeadó szervezet feladata.

2. § A Rendelet 10.§ (2) helyébe a következő rendelkezés lép:

(2)A (1) bekezdésen alapuló bérleti szerződés egy év lejártát követően kérelemre, a rendelet feltételei alapján legfeljebb 5 évre újból megköthető.

3. §A Rendelet 14. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés:

(7) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönthet a foglalkoztatási jogviszony időtartamára bérbe adott lakás határozatlan időre szóló bérbeadásáról.

4. § A Rendelet 16. § (1) bekezdése az alábbiakra módosul, illetve egészül ki, a (2) bekezdés számozása (4) bekezdésre, a (3) bekezdés számozása pedig (5) bekezdésre módosul:

(1) Közérdekű célból történik a lakás bérbeadása ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, vagy életveszélyessé nyilvánították, az életveszélyes állapot megszüntetésének idejére, valamint a balesetveszélyessé nyilvánított lakás esetében a balesetveszélyes állapot megszüntetésének idejére.

(2) Amennyibe naz (1) bekezdé sszerinti lakás az önkormányzat tulajdona, akkor a lakáshasználójával, (ideértve a volt bérlőt vagy lakáshasználót) az önmkormányzat

ideiglenes vagy végleges elhelyezésére szóló bérleti szerződést köt. Amennyiben ideiglenesen történik az elhelyezés, úgy a bérleti szerződést határozott időre kell megkötni. Végleges elhelyezésre kizárólag a bérlő jogosult, amelyre mind határozott, mind határozatlan idejű bérletiszerződés is köthető.

(3) Nem önkormányzati tulajdonú lakás esetében amennyiben a lakástulajdonosa a saját maga, vagy a használó elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni, az önkormányzat – építésügyi kötelezés esetén – ideiglenes elhelyezésre határozott idejű bérleti szerződést köt az (1) bekezdésben rögzített lakáshasználójával.

(4) 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.

(5) Az ideiglenes elhelyezésről a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt. A bérbeadó szervezet az ideiglenes elhelyezésről tájékoztatja a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot.

5. § A Rendelet 22/C. § (1) (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján legfeljebb öt éves határozott időtartamra bérbe adható az általa lakott vagy más, a lakásigény mértékét meg nem haladó szoba számú lakás, is, ha a használó a használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti és ellene sem magatartásbeli, sem egyéb, a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fenn és a lakást már legalább 1 éve rendeltetésszerűen használja.

E rendelet alkalmazásában rendszeresnek minősül a díjfizetés, ha a használó – kérelem beadásának napját megelőző - legalább fél éve folyamatosan fizeti az esedékes díjakat, az esetleges tartozással, vagy tartozás részleteivel együtt.

(2) Amennyiben a lakáshasználó által lakott lakás nem felel meg az 1. mellékletben foglalt lakásigény mértékének, részére a lakásigény jogosultságának megfelelő másik lakást kell bérbe adni.

6. § (1) A Rendelet 40. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

(4) Az egy év, valamint a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő elteltével, amennyiben a bérlő ellen ez idő alatt a bérlőnek felróható ok miatt újabb felmondási eljárás nem indult, bérlővel új, e rendelet feltételei szerint határozott idejű bérleti szerződés köthető.

7. § A Rendelet 58.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(3) A bérlő, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozója – akit bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be - kérelmére a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet engedélyezheti, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást a vállalkozás létesítéséhez szükséges székhelyként bejelentse.

Abban az esetben, ha a bérlő kizárólag székhelyként használja a lakást, nem kell a (2) b) pontban meghatározott emelt bérleti díjat fizetni, feltéve, hogy a vállalkozás cégjegyzésre jogosult képviselője nyilatkozik arról, hogy a vállalkozás székhelye egyben nem a központi ügyintézés helye.

8. § E rendelet 2013.november 25. napján lép hatályba.
9. § E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2013. november...

Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeiről szóló, módosított rendelet alapján a szabályozás pontosabbá tételével, a bérbeadói feladatokat a bérbeadó szervezet gyorsabban, gördülékenyebben láthatja el.

A rendelet módosítás indokai:

Egyrészt a döntési mechanizmus gyorsabbá tétele, oly módon, hogy a döntést nem a Képviselő-testület, ha nem a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozza meg. Ezen ügyek olyan tulajdonosi döntést igényelnek, melyhez nem kell mérlegelni, a tulajdonosi rendelkezési jog azon részéhez tartoznak melyek nem döntést, inkább hozzájárulást igényelnek.

Másrészt a rendelet egyes szakaszainak átláthatóbb, logikusabb átfogalmazása vált szükségessé.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A hatályos rendelet alapján a szociális ügyeket gyakorló bizottság jogosult dönteni arról, hogy a kérelmező körülményei megfelelnek-e a jogszabályban írt feltételeknek, valamint arról, hogy mely lakás adható bérbe.

A lakások jogosult, illetve kérelmező részére történő bemutatása és annak kiválasztása hosszadalmas feladat, mely feleslegessé válhat, ha a bizottság a kérelmező személyi körülményeit nem tartja megfelelőnek.

A Lakástörvény és a hatályos rendelet pontosan szabályozza azt, hogy milyen paraméterű lakás adható bérbe. Mivel attól eltérni nem lehet, s így a bizottság erre vonatkozó döntése minden esetben a jogszabályi feltételekkel egyezik meg, ezért az nem valóságos döntés, hanem pusztán a jogszabályok által pontosan meghatározott helyzet megállapítása, vagyis joghatást nem hordoz.

2.§-hoz

A rendelet hatályos szövege nem ad egyértelmű utasítást arra nézve, hogy az egy éves bérleti jogviszony lejárta után a rendelet 27. § (2) bekezdése, vagy a 26. § (2) bekezdése alapján kell eljárni. E rendeleti pontatlanság annak gyakorlati alkalmazásában is problémát, bizonytalanságot okozott.

E bizonytalanság kiküszöbölése érdekében szükséges annak pontos szabályozása, hogy az egy éves bérleti jogviszony megszűnését követően új bérleti szerződést kell kötni, legfeljebb öt éves határozott időtartamra.

3. §-hoz

A 14. § (7) bekezdésben meghatározott foglalkoztatási jogviszony – nyugdíjazás miatti - megszűnését követő bérbeadásról szóló tulajdonosi döntés valójában jóváhagyás, tekintettel arra, hogy az esetek 98 %-ában a nyugdíjba vonuló közszolgálati alkalmazottaknak a tulajdonos a lakást –a munkájuk

elismeréseként – bérbe adja. A rendelet módosítás ezen része a Képviselő-testület munka terhét csökkenti, egyben a döntési mechanizmus egyszerűsítésével az eljárás gyorsabb lesz.

4. §-hoz

A rendelet 16.§-a szabályozza a közérdekű célból történő lakás bérbeadást, azt az esetet, ha elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, vagy életveszélyessé nyilvánított lakás bérlőjét/használóját kell ideiglenesen krízislakásba elhelyezni. A gyakorlatban a fentiekén túlmenően olyan lakásból is szükségessé válhat a bérlő/használó ideiglenes kiköltöztetése, ahol balesetveszély elhárítása a bérlő/használó bentlakása mellett nem történhet meg. Ezért vált szükségessé a rendelet e szakaszának kiegészítése.

5. §-hoz

A 2013. július 22. napján hatályba lépett rendeletmódosítás új bérbeadási jogcímet vezetett be a 3. § (4) bekezdés q) pontjában: „*a jogcím nélküli lakáshasználók részére, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján*”, melynek részletes szabályait a 22/C. § tartalmazza.

A jelenleg hatályos szabályozás alapján a lakás ezen a jogcímen öt éves határozott időre adható bérbe. Ez nem egyezik a 26. § (2) bekezdésben írt szabályozással, mely alapján legfeljebb öt évre történhet a bérbeadás. Szükséges ezért ezen ellentmondás rendeleti feloldása.

A jelenleg hatályos jogszabályi szöveg általánosan fogalmaz: bérbe adható az általa lakott lakás is, ha a ... díjakat rendszeresen fizeti.

A lakásgazdálkodási iroda feladatai ellátása során, gyakran szembesül azzal a ténnyel, hogy ha a jogszabály – melyet a helyi lakosok is jól ismernek – nem fogalmaz pontosan, az minden fórumon problémát okozhat. Ezért a 22/C. §-ban foglaltakat - különös tekintettel arra, hogy az bérbeadási jogcímet határoz meg - pontosan, szabatosan kell megfogalmazni.

Szabályozandó, hogy ezen a jogcímen is csak a lakásigény mértékét meg nem haladó lakás adható bérbe, valamint, hogy ez lehet akár az a lakás is, amelyben lakik a használó, vagy akár más önkormányzati tulajdonú lakás is.

Az egységes jogalkalmazás érdekében a rendszeres fizetés szabályait is szükséges rögzíteni a rendeletben.

6. §-hoz

Hivatkozva a 2.§-hoz fűzött magyarázatra, a bizonytalanság kiküszöbölése érdekében szükséges annak pontos szabályozása, hogy az egy éves bérleti jogviszony megszűnését követően új bérleti szerződést kell kötni, legfeljebb öt éves határozott időtartamra.

7. §-hoz

Az 58. § kiegészítése azért szükséges, mert a VIII. kerületi gyakorlat alapján, ha a bérlő – tulajdonosi hozzájárulás alapján – a vállalkozása székhelyének a bérleményt jelentette be, nem kell emelt bérleti díjat fizetni. A jogszabály ezen a ponton nem egyértelmű. Rögzíteni szükséges azonban azt, hogy csak abban az esetben nem kell emelt díjat fizetni, amennyiben nem minősül egyben a központi ügyintézés helyének.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat Képviselő-testületének
16/2010.(III.08.) számú önkormányzati rendelete***

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
tulajdonában álló lakások bérbeadásának
feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről**

8. §

(1) A szociális ügyeket gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelmek (kezdeményezések) alapján azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a bérlet létesítése tkizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül, évente legfeljebb 12 lakás mértékéig - e rendelet alkalmazásában szociális alapú lakbér megállapítása mellett bérleti jogviszony létesítéséről dönthet.

10.§

(2) A (1) bekezdésben alapuló bérleti szerződés egy év lejártát követően kérelemre, a rendelet feltételei alapján 5 évremeghosszabbítható.

14.§

(7)A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság javaslatára a Képviselő-testület dönthet a foglalkoztatási jogviszony időtartamára bérbe adott lakás határozatlan időre szóló bérbeadásáról.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat Képviselő-testületének**

...../2013. (....) önkormányzati rendelete

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
tulajdonában álló lakások bérbeadásának
feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről
szóló**

**16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

8.§

(1) A szociális ügyeket gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelmek (kezdeményezések) alapján azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a bérlet létesítése tkizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül, évente legfeljebb 12 lakás mértékéig - e rendelet alkalmazásában szociális alapú lakbér megállapítása mellett bérleti jogviszony létesítéséről dönthet.

E rendeletben rögzített lakás igény figyelembevételével. A döntést követően a lakás természetbeni kiválasztása és a bérleti szerződés megkötése a bérbeadó szervezet feladata.

10.§

(2) A (1) bekezdésben alapuló bérleti szerződés egy év lejártát követően kérelemre, a rendelet feltételei alapján **legfeljebb 5 évre újból megköthető.**

14.§

(7)A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén, **a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönthet** a foglalkoztatási jogviszony időtartamára bérbe adott lakás határozatlan időre szóló bérbeadásáról.

16. §

(1) Közérdekű célból történik a lakás bérbeadása, ha elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, vagy életveszélyessé nyilvánított lakáshasználója:

a) bérlő vagy lakáshasználó volt és a lakás az önkormányzat tulajdona, a volt bérlővel vagy lakáshasználóval az önkormányzat másik lakás juttatásakor ideiglenes elhelyezés esetében határozottidejű, végleges elhelyezésére kizárólag a bérlővel határozatlan vagy határozott idejű bérleti szerződést köt;

b) nem önkormányzati tulajdonú lakásban lakott és a lakástulajdonosa saját, vagy a használó elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni, az önkormányzat – építésügyi kötelezés esetén – ideiglenes elhelyezésre határozott idejű bérleti szerződést köt.

(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 megszüntetéséig, de legfeljebb három hónapig tart.

(3) Az ideiglenes elhelyezésről a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt. A bérbeadó szervezet az ideiglenes elhelyezésről tájékoztatja a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot.

16. §

(1) Közérdekű célból történik a lakás bérbeadása ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, vagy életveszélyessé nyilvánították, az életveszélyes állapot megszüntetésének idejére, valamint a balesetveszélyessé nyilvánított lakás esetében a balesetveszélyes állapot megszüntetésének idejére.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti lakás az önkormányzat tulajdona, akkor a lakáshasználójával, (ideértve a volt bérlőt vagy lakáshasználót) az önkormányzat ideiglenes vagy végleges elhelyezésére szóló bérleti szerződést köt. Amennyiben ideiglenesen történik az elhelyezés, úgy a bérleti szerződést határozott időre kell megkötni. Végleges elhelyezésre kizárólag a bérlő jogosult, amelyre mind határozott, mind határozatlan idejű bérleti szerződés is köthető.

(3) Nem önkormányzati tulajdonú lakás esetében amennyiben a lakástulajdonosa a saját maga, vagy a használó elhelyezéséről – önhibáján kívüli okból – nem tud gondoskodni, az önkormányzat – építésügyi kötelezés esetén – ideiglenes elhelyezésre határozott idejű bérleti szerződést köt az (1) bekezdésben rögzített lakáshasználójával.

(4) 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 megszüntetéséig, de legfeljebb három hónapig tart.

(5) Az ideiglenes elhelyezésről a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt. A bérbeadó szervezet az ideiglenes elhelyezésről tájékoztatja a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot.

22/C. §

(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján öt éves határozott időtartamra bérbe adható az általa lakott lakás is, ha a használó a használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti és ellene sem magatartásbeli, sem egyéb, a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fenn és a lakást már legalább 1 éve rendeltetésszerűen használja.

(2) Amennyiben a lakáshasználó által lakott lakás nem felel meg az 1. mellékletben foglalt lakásigény mértékének, részére a lakásigény jogosultságának megfelelő másik lakás adható bérbe.

40.§

(4) Az egy év, valamint a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő 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.

58.§

(3) A bérlő, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozója – akit bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be - kérelmére a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet engedélyezheti, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást

22/C. §

(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján **legfeljebb** öt éves határozott időtartamra bérbe adható az általa lakott **vagy más, a lakásigény mértékét meg nem haladó szoba számú** lakás, is, ha a használó a használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti és ellene sem magatartásbeli, sem egyéb, a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fenn és a lakást már legalább 1 éve rendeltetésszerűen használja.

E rendelet alkalmazásában rendszeresnek minősül a díjfizetés, ha a használó – kérelem beadásának napját megelőző - legalább fél éve folyamatosan fizeti az esedékes díjakat, az esetleges tartozással, vagy tartozás részleteivel együtt.

(2) Amennyiben a lakáshasználó által lakott lakás nem felel meg az 1. mellékletben foglalt lakásigény mértékének, részére a lakásigény jogosultságának megfelelő másik lakást **kell bérbe adni.**

40.§

(4) Az egy év, valamint a részletfizetési megállapodásban vállalt határidő elteltével, amennyiben a bérlő ellen ez idő alatt a bérlőnek felróható ok miatt újabb felmondási eljárás nem indult, **bérlővel új**, e rendelet feltételei szerint határozott idejű **bérleti szerződés köthető.**

58.§

(3)A bérlő, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozója – akit bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be - kérelmére a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet engedélyezheti, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást

<p>a vállalkozás létesítéséhez szükséges székhelyként megjelölje.</p>	<p>a vállalkozás létesítéséhez szükséges székhelyként <i>bejelentse</i>.</p> <p><i>Abban az esetben, ha a bérlő kizárólag székhelyként használja a lakást, nem kell a (2) b) pontban meghatározott emelt bérleti díjat fizetni, feltéve, hogy a vállalkozás cégjegyzésre jogosult képviselője nyilatkozik arról, hogy a vállalkozás székhelye egyben nem a központi ügyintézés helye.</i></p>
---	---