

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2015. június 4.

Danada-Rimán Edina
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
28/2015. (VI.04.) önkormányzati rendelete***

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

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

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

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

Az üres és a várhatóan megüresedő lakásállományról bérbeadó szervezet köteles a Képviselő-testületet tájékoztatni. A tájékoztatóban a lakásállomány övezet, alapterület, komfortfokozat, szobaszám és műszaki állapot szerinti összetételét és a hasznosítási javaslatot számszerűsítve kell szerepeltetni, valamint meg kell határozni az Önkormányzatra kötelező, vagy a döntésétől függő elhelyezési feladatokat is.”

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

[(4) A lakások bérbeadása történhet:]

“b) méltányosságból létesített bérlet pályázaton kívül,”

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

* RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 16/2010.(III.08.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZTE A 28/2015.(VI.04.) ÖNK. RENDELET 29. § (2) BEK. 2015. JÚNIUS 6-TÓL.

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

„e) 40. évüket be nem töltött házások vagy felsőfokú tanintézményben tanulók számára,»

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

„Méltányosságból létesített bérlet, pályázaton kívül

8. §

(1) A szociális ügyeket gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelmek alapján, az előkészítő munkacsoport támogató javaslata esetében, a bérbeadó szervezet előterjesztésére, amennyiben a kérelmező VIII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik vagy rendelkezett és további lakhatását nem tudja önerőből megoldani, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a bérlet létesítését és jelen § szerinti kizáró ok vizsgálatával – pályázaton kívül, évente legfeljebb 12 lakás mértékéig - e rendelet alkalmazásában költségelvű lakbér megállapítása mellett lakás bérbeadásáról és bérleti jogviszony létesítéséről dönthet.

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

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

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

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

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

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

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

biztosítja.

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

a) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül az állami foglalkoztatási szervvel való együttműködés keretében számára felajánlott, a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény 54. § (10a)-(10c) bekezdésében foglaltak szerinti munkalehetőséget nem fogadja el vagy a közfoglalkoztatásra irányuló jogviszonyát jogellenesen megszünteti;

ab) a kérelmezőnek vagy a vele együtt költöző személynek a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül a közfoglalkoztatásra irányuló jogviszonyát a munkáltató a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvényben foglaltak szerint azonnali hatályú felmondással szüntette meg,

ac) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy esetében a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül az állami foglalkoztatási szerv - neki felróható okból - törölt az álláskeresők nyilvántartásából,

b) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy

ba) a szociális törvény szerinti vagyonnal rendelkezik,

bb) a közösségi együttélés szabályait nem tartja be,

bc) a lakókörnyezete rendezettségének biztosítására vonatkozó feltételeket nem teljesíti,

bd) családjában nevelt gyermeke kötelező óvodai nevelésének vagy iskolai tankötelezettségének nem tesz eleget,

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

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

c) amennyiben a kérelmező:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) A Rendelet 21/A. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

“(3) E §-ban foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha jogerős bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére.”

12. § (1) A Rendelet 22. § (6) bekezdésének b) és d) pontjai hatályukat veszítik.

(2) A Rendelet 22. § (7) bekezdése helyébe következő rendelkezés lép:

„(7) A közjegyzői okirat költségei a (6) bekezdés c) pontja esetében a bérbeadót terhelik, míg a (6) bekezdés a) és e) pontja esetében a bérlőt terhelik.”

13. § A Rendelet 22/B. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„22/B. § E rendelet 3. § (4) bekezdés p) pontjában foglalt azon jogosultak részére, akik az Önkormányzat által meghirdetett programban meghatározott feltételeket teljesítették, egy szobás lakás, egy évi határozott időre adható bérbe előbérleti jog biztosításával. A határozott idő lejártá esetében a 40.§ (4) bekezdésében foglalt rendelkezések az irányadóak.”

14. § A Rendelet 23. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Nem köthető új bérleti szerződés azzal a személlyel, akinek:]

„c) jogcím nélkül használ önkormányzati lakást, kivéve, ha a rendelet 9. § (2) bekezdése alapján elhelyezésre jogosult,”

15. § A Rendelet 26. § (5) bekezdése hatályát veszti.

16. § A Rendelet 36. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A pénzbeli térítés minimum 25 %-át a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó részt pedig a lakás birtokbaadását követő 15. napon belül kell bérlő részére megfizetni. A lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül a volt bérlőnek ki kell üríteni és át kell adnia a bérbeadó szervezetnek.

17. § A Rendelet 37. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„37. § Az Ltv. 25. § (1)-(3) bekezdésében és a Ptk. 6:348. §-ában szabályozott esetekben a bérleti szerződést fel kell mondani, a felmondás jogát a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet gyakorolja.”

18. § A Rendelet 38. § (1) bekezdés a)-d) pontjai hatályukat veszítik és az (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a bérlakás bérleti szerződését felmondja az Ltv. 25. § (1)-(3) bekezdésében és a Ptk. 6:348. §-ában meghatározott esetekben.”

19. § A Rendelet 39. §-a hatályát veszti.

20. § (1) A Rendelet 40. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) E §-ban foglalt szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben, ha jogerős bírósági ítélet kötelezi a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás kiürítésére.”

21. § (1) A Rendelet 41. § (3) bekezdés a)-b) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) a) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a bérlővel, aki a hátralékkezelési támogatás jogosultsági feltételének nem felel meg, vagy nem kívánja igénybe venni és a fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben vagy 60 nap alatt részletekben megfizeti, a fennmaradó hátraléokra legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köthet. Részletfizetési megállapodás a fennálló tartozás 10%-ának

megfizetését követően köthető meg. 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 hátralékkezelési támogatás jogosultsági feltételének nem felel meg, vagy nem kívánja igénybe venni, és a fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben vagy 60 nap alatt részletekben megfizeti, a fennmaradó hátraléokra legfeljebb 36 havi részletfizetési megállapodást köthet. Részletfizetési megállapodás a fennálló tartozás 10%-ának megfizetését követően köthető meg. 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 lakáshasználó ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadó szervezet javaslata alapján dönt.”

(2) A Rendelet 41. § (3) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a harmadik személlyel, aki a bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó fennálló tartozását fizeti meg, 24 havi részletfizetési megállapodást köthet.”

(3) A Rendelet 41. §-a az alábbi (4)-(8) bekezdéssel egészül ki:

„ (4) A bérlőből jogcím nélkülivé vált lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig használati szerződést köthet költségelví lakbérrel megegyező használati díj megfizetése mellett. Amennyiben a jogosultság fennáll úgy szociális lakbérrel megegyező használati díjat kell megállapítani.

(5) Amennyiben a jogcím nélküli használó teljesíti a részletfizetési megállapodásban vállaltakat, és a továbbiakban sem tartozása és egyéb felmondási ok nem áll fenn, úgy a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a részletfizetési megállapodásban rögzített lejárat határidőt követő 90 napon belül a lakásra 1 év határozott idejű bérleti szerződést köt a jogcím nélküli lakáshasználóval előbérleti jog biztosítása mellette.

(6) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet jogosult a megállapodást azonnali hatállyal felmondani, amennyiben bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó a (3) és (4) bekezdésben rögzítettek szerinti részletfizetési megállapodás valamint vállalt adósságtörlesztés bármely esedékes részletének megfizetését elmulasztja.

(7) A (6) bekezdésben foglalt esetben a hátralék teljes összege kamattal növelten egyösszegben esedékessé válik. A bérleti szerződés felmondására pedig az Ltv-ben meghatározott szabályok az irányadóak.

(8) Amennyiben a bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó a részletfizetési megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően, hiánytalanul teljesíti a fizetési kötelezettségét, a részletfizetési megállapodásban rögzített tartozását további kamat nem terheli.”

22. § A Rendelet 43. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(1) Az a bérlő]

„a) aki a lakásának komfort fokozatától függetlenül, az alábbi lakásnagyságot meg nem haladó lakásban lakik:

1-4 fő esetén 2 szoba,

5-8 fő esetén 2,5-3 szoba,

9 vagy e feletti fő esetén 3,5 szoba vagy annál nagyobb szobaszám, és”

23. § (1) A Rendelet 43/B. § a) pontjának „az utolsó hónapban kifizetett ellátást igazoló szelvényt” szövegrész helyébe a „az utolsó hónap tényleges jövedelméről szóló igazolást” szövegrész lép.

(2) A Rendelet 43/B. § c) pontjának „egyéb kérelmező esetén” szövegrésze hatályát veszti.

24. § (1) A Rendelet 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakbér ismételt megállapítás érdekében a bérbeadó szervezet bármikor, de legalább évente felhívja a bérlőt annak igazolására, hogy fennáll-e a szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága, a bérlő pedig köteles tájékoztatni a bérbeadót arról, ha a szociális lakbér mindenkori szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeinek már nem felel meg. Amennyiben a bérlő egy éven belül kéri, úgy a bérbeadó szervezet a szociális lakbérre való jogosultságot felülvizsgálja. Ha a felülvizsgálat alapján a bérbeadó szervezet azt állapítja meg, hogy a bérlő szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága megszűnt, a bérlő ismét költségelví bérleti díjat köteles fizetni. A bérbeadó szervezet erről a költségelví bérleti díj megállapításával egyidejűleg tájékoztatja a bérlőt.”

(2) A Rendelet 44. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben rögzített tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja, és a bérbeadó tudomást szerez arról, hogy a bérlő szociális lakbérre való jogosultsága megszűnt, úgy a bérlő köteles a jogosulatlanul kapott, a szociális és költségelví lakbér közötti különbözetet, mint kedvezményt bérbeadónak visszafizetni.”

25. § (1) A Rendelet 47. § (1) bekezdése a következő aa) ponttal egészül ki:

„aa) A piaci alapú lakbér komfortfokozat szerinti mértéke, 2015. június 5. napját követő nappal kezdődően:

Komfort fokozat:	Piaci alapú lakbér:
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	1200,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortos és távűtéses összkomfort. lakás esetén:	1000,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	800,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

Komfortnélküli lakás esetén:	600,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Szükséglakás esetén:	262,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

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

„(7) A bontásra kijelölt épületekben lévő lakásokra, az (1) bekezdés alapján megállapított bérleti illetve használati díjat, – az említett körülményekre való hivatkozással a (2)-(5) bekezdésekben meghatározott körülmények fennállása mellett és azok hiányában is – a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet csökkentheti, 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 díj mértéknek legfeljebb a 50%-át.”

(3) A Rendelet 47. § (7a) bekezdése hatályát veszti.

(4) A Rendelet 47. §-a következő (7b)-(7e) bekezdéssel egészül ki:

„(7b) A felújításra, átalakításra kijelölt épületekben lévő lakásokra, az (1) bekezdés alapján megállapított bérleti illetve használati díjat, amennyiben a bérbeadó bentlakás mellet végez felújítási, átalakítási munkálatokat – az említett körülményekre való hivatkozással a (2)-(5) bekezdésekben meghatározott körülmények fennállása mellett és azok hiányában is – a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet csökkentheti, 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 díj mértéknek legfeljebb az 50%-át.

(7c) A kijelölt épületekből átmenetileg kiköltöztetett bérlőkkel kötendő bérleti szerződésben, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a kiköltözéssel érintett és az átmenetileg felajánlott lakás bérleti díja közül az alacsonyabb bérleti díj összegét állapítja meg.

(7d) A (7) és (7b) bekezdésekben megállapított bérleti díj csökkentés nem alkalmazható a szociális lakbérrel rendelkező bérlők esetében.

(7e) Amennyiben bérbeadó a lakás, vagy az azt magában foglaló épület felújítási, átalakítási munkálatait a lakás kiürítése mellett végzi, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet, bérlő bérleti jogviszonyát szünetelteti.”

26. § (1) A Rendelet 48. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a bérbeadó kötelezettségébe tartozó komfortfokozat növelő beruházást megállapodás alapján nem a bérbeadó végzi el, a lakásra kötött bérleti szerződés komfort fokozatváltozás miatt, a lakbér tekintetében nem módosítható. A lakbért az eredeti komfortfokozatnak megfelelően kell megállapítani. Amennyiben a komfortfokozat növelő beruházás költségét megállapodás alapján a bérbeadó viseli, úgy a az eredeti szerződés a lakbér tekintetében módosítható.”

(2) A Rendelet 48. § (4) bekezdése hatályát veszti.

27. § A Rendelet 57. § (1), (3)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a megüresedett társbérleti lakrészt a lakás másik részében bérleti joggal rendelkező társbérelőnek kell bérbe adni, ha a teljes lakás nem, vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérelőnek a rendelet 1. számú mellékletében meghatározott, elismert lakásigénye mértékének felső határát.

(3) Ha a lakásban kettőnél több társbérleti lakrész van, a megüresedett társbérleti lakrészt annak a visszamaradt társbérelőnek lehet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján bérbe adni, akinek a kérelme az elismert lakásigény mértéke szempontjából indokolt.

(4) Ha a lakásigény mértéke szempontjából egyik visszamaradt társbérelő igénye sem haladja meg az elismert lakásigény mértékének felső határát, úgy a megüresedett társbérleti lakrészt annak a társbérelőnek kell a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján bérbe adni, aki vállalja, hogy a másik visszamaradt társbérelő elhelyezéséről gondoskodik és ezáltal a lakás társbérleti jellege megszüntethető.”

28. § (1) A Rendelet 60.§ (5) bekezdésének a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérbeadó szervezetnek a bérlővel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig.”

(2) A Rendelet 60. § (6) bekezdése hatályát veszti.

(3) A Rendelet 60. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet módosíthatja csatolás címén a bérleti szerződést abban az esetben, ha a csatoláshoz a tulajdonosi bizottság hozzájárult és bérbeadó szervezet a csatolás szabályszerűségét ellenőrizte és arról igazolást adott ki.”

29. § (1) Ez a rendelet 2015. június 5. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is kell alkalmazni.

(2) E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(3) Hatályát veszti a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 37/2013 (VII.22.) önkormányzati rendelete.

Budapest, 2015. június 4.

Danada-Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendelet módosítása szükségessé vált, egyrészt a jogszabályi változások átvezetése miatt, másrészt a gyakorlati munka, a lakásgazdálkodási feladatok ellátása során tapasztalt, kimeríthetetlen probléma források és azok megoldásának tanúságai alapján a szabályozás pontosabbá tétele, így a bérbeadási feladatokat a bérbeadó szervezet gyorsabban, gördülékenyebben láthatja el.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A lakásgazdálkodási koncepció kidolgozása minden évben más és más feladatokat tár fel, újabb problémák kerülnek előtérbe, ezért nehéz általánosan meghatározni, hogy milyen kötelező elemeket tartalmazzon a koncepció. Mindemellett a költségvetési koncepció és a lakásgazdálkodási koncepció együtt, egy időben történő kidolgozásának szabályozása mindkét feladatot ellátó szervezetnek nehézséget okoz. Ezért javasolt, hogy a lakásgazdálkodási koncepció kidolgozása a vagyongazdálkodási terv részeként kerüljön betervezésre.

2. §-hoz

A mai társadalmi, gazdasági viszonyok között a fiataloknak - az iskola elvégzését követően - általában nem a családalapítás, hanem az ahhoz szükséges megélhetés biztosítása, karrierjük építése az elsődleges feladat, így azok a pályakezdő fiatalok, akik még nem kötöttek házasságot, elesnek a pályázat adta lehetőségtől. Ezért javasolt a pályázók életkorára vonatkozó szabályt 40 évre módosítani.

3. §-hoz

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

4.§-hoz

A Rendelet hatályos szövege nem határozza meg, hogy a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használóval milyen bérleti szerződés köthető, és azt sem, hogy abban az esetben, ha a lakás nagysága meghaladja, vagy nem éri el a lakásigény mértékét, másik lakás is bérbe adható a visszamaradt jogcím nélküli használó részére. A bérbe adható másik lakás kijelöléséről tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt. Ezért javasolt annak kiegészítését.

4. §-hoz

Jogszabályváltozásra tekintettel a Rendeletnek a Lakástörvényre történő hivatkozásait is módosítani kell. Ma már az önkormányzat nem köt másik lakás tulajdonjogára vonatkozó kötelezettség vállalással megállapodást, hiszen a bérlővel szinte lehetetlen az ilyen típusú megállapodások megkötése, ugyanis a bérlő hasonló cserelakást szeretne, de azt ebben az esetben nem tudja a tulajdonos önkormányzat biztosítani, hiszen bérleti jogért cserébe tulajdonjogot ad, melynek értéke jóval magasabb, mint a bérleti jog ellenértéke, így javasolt a hatályon kívül helyezése a hivatkozott pontban.

5. §-hoz

A módosítás értelmében a tulajdonosi döntés alapján kifizethető bérlő részére a levonások után fennmaradó összeg 50 % a felújítási munkák elvégzésére, 50 %-át pedig bérbeadó a csereként elfogadott lakásbérleti díjába számítja be. Továbbá a módosítás alapján a családdegysítésnek is eleget tud tenni bérbeadó, amennyiben két lakás helyett családok részére 1 lakást ad bérbé.

6. §-hoz

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

7. §-hoz

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

9. §-hoz

A lakást jogcím nélkül használókkal bérleti szerződést kötni még ideiglenes jelleggel, határozott időre sem szabad, hiszen ezzel jogi helyzetüket tekintve tévedésbe eshetnek, ezért javasolt a jogcím nélküli lakáshasználók kizárását ezen szabályok alkalmazásából.

10. §-hoz

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

11. §-hoz

Javasolt a szabályozást kiegészíteni azzal, hogy bérbeadó szervezet új határozott idejű bérleti szerződést köthet, előbérleti jog biztosításával.

12. §-hoz

A bérleti jogviszony folytatása esetén, a szerződést módosítani lehet, de e nélkül is a jogviszony folytatója lesz a bérlő. A (6) bekezdésének b) és d) pontjában foglalt határozott idejű szerződéseket nem szükséges közjegyzői záradékkal ellátott okiratba foglalni, hiszen a Vht. 183/A. pontja alapján, a bérbeadó a határozott idejű bérleti szerződés lejártát követő 60 napon belül kérheti a végrehajtás nem peres eljárás keretében történő foganatosítását.

§-hoz

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

14.§-hoz

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

15. §-hoz

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

16.§-hoz

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

17.§ 18.§-hoz

A 37. §-t és a 38. § (1) bekezdésének Lakástörvényre történő hivatkozásait jogszabályváltozásra tekintettel szükséges módosítani. Tekintettel arra, hogy az új Ptk részletesen tartalmazza a bérleti szerződésre vonatkozó szabályokat, így a kettős szabályozás elkerülése érdekében javasolt a 38. § -ának a módosítása.

19.§ 20.§ 21.§-hoz

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

22.§-hoz

Kiegészíteni szükséges a 2.5 szobás lakásra vonatkozó rendelkezéssel.

23.§-hoz

A gyakorlatban felmerülő problémák miatt javasolt módosítani.

24.§-hoz

A bérbeadó szervezet bérlői kérelemre köteles egy éven belül is a szociális lakbér megállapítását felülvizsgálni. Ugyanakkor a (2) bekezdést szükséges kiegészíteni azzal, ha a

bérlő nem jelenti be, hogy szociális körülményei megváltoztak és már nem jogosult a szociális lakbérre, köteles a jogosulatlanul kapott kedvezményt bérbeadónak megfizetni.

25. § -hoz

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

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

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

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

A (7) bekezdés rendelkezik a bontásra, felújításra, illetve átalakításra kijelölt házakban lakó bérlők bérleti díjának csökkentéséről, melyeket egyrészt a rendelet egyéb rendelkezéseivel is összhangba kell hozni, másrészt pedig a gyakorlatban tapasztaltak alapján módosítani.

26. §-hoz

A (2) bekezdésének módosítása a Lakástörvénynek való megfelelésre tekintettel szükséges. A rendelet jelenleg hatályos szakasza kizárólag abban az esetben nem engedi meg a szerződés módosítását, ha a komfortfokozat megváltoztatása a bérlő költségére történik. Ez nem felel meg a törvényi szabályozásnak. A (4) bekezdése logikailag az albérletbe adásról szóló és tartalmilag az 54. §-hoz tartozik, ezért javasolt annak áthelyezése.

27. §-hoz

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

28. §-hoz

Jogszabályváltozás, más esetben a bérlő anyagi helyzete, esetleg műszaki problémák miatt sok lakás jogi helyzete nem rendeződött tekintettel arra, hogy a hatályos rendelet alapján a jogi rendezésre, a módosított bérleti szerződés megkötésére 3 év áll rendelkezésre. A rendeletmódosítás a bérleti szerződés módosításának lehetőségét teremti meg.

29. §-hoz

Hatályba léptető és deregulációs rendelkezések.