

Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
27/2011. (IV.27.) önkormányzati rendelete***

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

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

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

[Lakás bérbeadása pályázat útján]

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

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

„a) a Humánszolgáltatási Bizottságára (a továbbiakban: szociális ügyeket gyakorló bizottság),

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

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

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

- a) az Önkormányzat kisajátítási kérelme alapján folytatja le az eljárást,
b) a bérbeadó az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján a bérlővel írásban úgy állapodott meg, hogy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor részére másik lakást ad bérbe, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,

* RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 16/2010.(III.08.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE.

- c) a bérbeadó az Ltv. 26. § (5)-(6) bekezdése alapján történő bérbeadási felmondás esetén az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást ad bérbe
- d) vis maior esetén,
- e) a lakás bérbeadására az Önkormányzat másik önkormányzattal, illetőleg közigazgatási szervvel kötött, a Képviselő-testület által jóváhagyott megállapodása alapján kerül sor.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„(9) Az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti, Budapest Józsefváros Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesülő, illetve részletfizetési megállapodás alapján teljesítő jogcím nélküli lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet – feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig, de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – kizárólag használati szerződést köthet, a ténylegesen fizetendő költségelvű, illetve jogosultság esetén a szociális lakbérrel megegyező használati díj megfizetése mellett. Az adósság teljes összegének teljesítését követően, amennyiben más

felmondási ok nem áll fenn, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a lakásra határozott idejű bérleti szerződés köthető, előbérleti jog biztosításával.”

10. § A rendelet 40. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

“(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.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a jogcímnélküli lakáshasználó részére az általa lakott lakást a tartozás maradéktalan rendezése esetén egy év időtartamra ismételten bére adhatja, illetve tartozásának részletfizetési megállapodásban vállalt rendezése esetén – feltétel bekövetkeztéig, a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – használatba adhatja, a ténylegesen fizetendő költségelvű, illetve jogosultság esetén a szociális lakbérrel megegyező bérleti-, illetve használati díj megfizetése mellett.

(3) A bérbeadásról, valamint a használatba adásról a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt, de köteles a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot tájékoztatni.

(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.”

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

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

(3) b) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet azzal a jogcímnélküli lakáshasználóval, aki a 31/2010. (VIII. 15.) számú rendeletben meghatározott jövedelemre vonatkozó jogosultsági feltételeknek nem felel meg, de az ő, valamint a vele jogszerűen együtt lakók 1 főre jutó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 500%-át és fennálló tartozásának 10%-át egyösszegben megfizeti, a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 24 havi részletfizetési

megállapodást köt a használóval. A kamat mértéke megegyezik a Ptk. pénztartozás esetére megállapított kamat mértékével. A jogcím nélküli lakáshasználóval ettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság, a vagyonkezelő szervezet javaslata alapján dönt.”

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

“(7) A bontásra, felújításra, illetve átalakításra kijelölt épületekben lévő és emiatt a bérlőknek(használóknak) el nem adható lakásokra, valamint az Önkormányzat által bentlakás mellett végeztetett, az épület egészére kiterjedő felújítási, átalakítási munkálatok által érintett lakásokra az (1) bekezdés alapján megállapított bérleti díjat, illetve a kijelölt épületekből átmenetileg kiköltöztetett bérlőkkel kötendő Használati Szerződésben megállapított használati díjat – az említett körülményekre való hivatkozással a (2)-(5) bekezdésekben meghatározott körülmények fennállása mellett és azok hiányában is – kérelemre, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet csökkentheti, de bérlőknek(használóknak) az összes egyéb jogcímen végrehajtott csökkentést is figyelembe véve, bérleti díjként (használati díjként) meg kell fizetnie az (1) bekezdésben meghatározott – az adott lakásra alkalmazandó – bérleti díjmértékeknek legalább a felét.”

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

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

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

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

15. § (1) Ez a rendelet 2011. év április hó 27. napján lép hatályba, rendelkezéseit – (2) bekezdés szerinti kivétellel – a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) A rendelet 6.§ és 12. § rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

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

Budapest, 2011. április

Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté
polgármester