

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2011. november 22.

Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
69/2011. (XI.22.) 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:

• RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 16/2010.(III.18.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE

„(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 hátraléokra 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 hátraléokra 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 betekinthez 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:	Költségelví 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
Szükség lakás 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:	Költségelví 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
Szükség lakás 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 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.

(5) Amennyiben a csatolással 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 lejárt 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 költségelví; 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