

**Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

**33/2011. (IX.20.) önkormányzati rendelete**

**a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló**

**19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. § (1)** A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A rendelkezésre álló lakások, valamint a Képviselő-testület (2) bekezdésben meghatározott döntése függvényében a Népjóléti Bizottság és a Tulajdonosi Bizottság a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodája javaslata alapján, de legalább évente egyszer, minden év március 31. napjáig együttes ülésen dönt arról, hogy mely lakások bérbeadására milyen jogcím alapján írható ki pályázat, valamint mely lakásokat minősít krízislakásnak, kivéve, azokat a lakásokat, melyeket bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján kell bérbe adni. A Bizottságok ellentétes tartalmú döntése esetében a Képviselő-testület dönt.”

**(2)** A Rendelet 6. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Pályázónak a pályázati feltételekben meghatározott igazolásokat, nyilatkozatokat is be kell nyújtania – különös tekintettel a Pályázó és a jövedelemmel rendelkező együttműködők jövedelemigazolására, valamint a Pályázónak az eltartottokról és az együttműködőkről büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozataira.”

**(3)** A Rendelet 6. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A Népjóléti Bizottság kijelöli az Előkészítő Bizottságot, mely a benyújtott pályázatok bontását a pályázat lezárását követő 15 napon belül elvégzi, a pályázatok hiánytalan kitöltését és a kötelező mellékletek meglétét ellenőrzi, erről jegyzőkönyvet vesz fel. A hiányos pályázatok benyújtóit a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Irodája a hiányok pótlására egy alkalommal, írásban felszólítja. Pontozni és besorolni csak a hiánytalan pályázatokat lehet.

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

„(2) A pályázatot a Kiíró által előre meghatározott tartalmú nyomtatványon kell benyújtani. Amennyiben a Pályázó több lakásra is nyújt be pályázatot, pályázatának tartalmaznia kell a lakások rangsorolását is.”

**(2)** A Rendelet 7. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A formailag hiánytalanul benyújtott pályázatok elbírálása a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Irodájának előterjesztése alapján a Népjóléti Bizottság hatáskörébe tartozik.”

**(3)** A Rendelet 7. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Népjóléti Bizottság határozatával megpályázható lakásonként rangsort állapít meg. A rangsor elején az a Pályázó áll, aki az e rendelet 2. számú mellékletében meghatározott pontrendszer alapján a legtöbb pontot kapta. Az egyes lakásokra megállapított rangsor első helyén lévő Pályázót kell felhívni a lakásbérleti szerződés megkötésére. Pontegyenlőség esetén a Népjóléti Bizottság egyedi elbírálás alapján rangsorolja a Pályázókat.”

**(4)** A Rendelet 7. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Nyertes pályázat esetén a pályázat mellékleteként benyújtott nyilatkozatokat megalapozó dokumentumok tartalmát minden esetben, a szerződés aláírását megelőzően a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Irodájának ellenőriznie kell. A pályázat mellékleteként benyújtott nyilatkozatok tartalmának igazolására felhívott Pályázó köteles Vagyongazdálkodási és Műszaki Iroda felhívásának megfelelően, határidőben a szükséges dokumentumokat benyújtani. Amennyiben a Pályázó a felhívásnak határidőben nem, vagy nem megfelelően tesz eleget, illetve a benyújtott nyilatkozatokban foglaltak megalapozatlanok a pályázat érvénytelen. Ebben az esetben a rangsorban a következő Pályázó lép előre.”

**3. §** A Rendelet 8. § (1) bekezdés a), c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*/Szociális alapon bérbe adott lakásra az jogosult,/*

„a) akinek, illetve aki házastársának (élettársának), illetve a vele együttköltöző közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakása.

c) aki esetében, valamint a vele együttköltöző közeli hozzátartozók esetében az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, valamint

d) aki, illetve akivel együttköltöző közeli hozzátartozók az e rendelet 2. § d) pontjában meghatározott vagyonnal nem rendelkeznek.”

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

„(2) A méltányolható lakásigény mértékének megállapításánál a szociális bérletre jogosultat és a vele együttköltöző azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba.”

**5. § (1)** A Rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségelven történő bérbeadásra kiírt pályázaton bárki részt vehet, aki, valamint akinek házastársa (élettársa), illetve a vele együttköltöző közeli hozzátartozók az e rendelet 2. § d) pontjában meghatározott vagyonnal nem rendelkeznek.”

**(2)** A Rendelet 10. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A pályázat alapján azt a Pályázót kell a lakásbérleti szerződés megkötésére felhívni, aki a pályázati felhívás szerint a bérleti díj megfizetését a leghosszabb időre – tekintettel e rendelet 30. §-ára, legfeljebb öt évre – vállalja, és a vállalásnak megfelelő bérleti díjat a szerződéskötéssel egyidejűleg meg is fizeti.”

**6. §** A Rendelet 17. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A jelen rendelet 16. § (2) bekezdése alapján másik lakás bérbeadására akkor tehető ajánlat, ha a jogosult vállalja a lakásban lakó többi – másik lakás bérbevételére nem jogosult – személy, lakásba történő állandó jellegű befogadását.”

**7. §** A Rendelet 43. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó a bérlakásra vonatkozó bérleti szerződést – az Ltv. 25. §-ában meghatározott módon – felmondja az Ltv. 24. § (1) bekezdésében foglalt esetekben.”

**8. §** A Rendelet 46. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) A külön szolgáltatások körébe tartozik:
- a) a vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
  - b) a felvonó használatának biztosítása,
  - c) a kapunyitás,
  - d) a központi fűtés és melegvíz ellátás,
  - e) a háztartási hulladék elszállíttatása.

A külön szolgáltatások díjának mértékét az a), d), e) pont esetében a közműszolgáltatók, a b) és c) pont esetében a társasház közgyűlése által meghatározott díjszabás határozza meg.”

**9. §** A Rendelet 48. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

- „(8) A piaci alapon bérbe adott lakások bérlői részére a lakbér havi mértéke – figyelemmel az Ltv. 34. § (2), (4) és (5) bekezdésére – a lakás forgalmi értékének
- a) 0,8 %-a összkomfortos lakás esetén;
  - b) 0,75 %-a komfortos lakás esetén;
  - c) 0,7 %-a félkomfortos lakás esetén;
  - d) 0,65 %-a komfort nélküli lakás esetén;
  - e) 0,6 %-a szükséglakás esetén.

A forgalmi érték az Önkormányzat vagyontásterében meghatározott becsült érték.”

**10. § (1)** A Rendelet 30. alcíme helyébe a következő alcím lép:

**„30. A lakásbérleti jogviszony folytatása”**

**(2)** A Rendelet 53. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„53. § A Kezelő, ha tudomására jut, hogy a lakásban a bérlő halála után olyan személy maradt vissza, aki a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult, 45 napos határidő biztosításával felhívja az érintettet a felek személyében történt változásra tekintettel a bérleti szerződés módosítására.”

**11. §** A Rendelet 56. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(4) A lakásbérleti szerződés módosításához szükséges nyilatkozatot a bérbeadó adja ki.”

**12. § (1)** A Rendelet 60. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„60. § (1) Lakásgazdálkodási célok megvalósítása érdekében üres lakás forgalmi értéken, értékbecslés alapján idegeníthető el. A forgalmi érték a minimum hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár.

(2) A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója jogszabály eltérő rendelkezése hiányában

- a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke az 5 millió Ft-ot nem haladja meg, a polgármester,
- b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke 5 és 20 millió Ft között van, a Tulajdonosi Bizottság,
- c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a 20 millió Ft-ot meghaladja, a Képviselő-testület. A Képviselő-testület az illetékes szakmai bizottság előzetes véleményének figyelembevételével, minősített többséggel dönt.”

**(2)** A Rendelet a következő 60/A. §-sal és a 60/B. §-sal egészül ki:

„60/A § (1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások forgalmi értéken történő elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt. A forgalmi értéket az Ltv. 52. §-ában rögzített szempontok és a (2) bekezdésben meghatározottak figyelembevételével elkészített, minimum hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést a Kezelő készíti el a vele kötött megállapodásban foglaltak betartásával. Az értékbecslés alapján a vételárról a Képviselő-testület dönt.

(2) A lakás nem üresen, a lakottság tényére tekintettel történő értékesítése esetén a forgalmi érték az üres, beköltözhető lakás helyi forgalmi értékének

a) 97,5 %-a, amennyiben az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a lakásbérleti jogviszony még legfeljebb 6 hónapig áll fenn;

b) 95 %-a, amennyiben az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a lakásbérleti jogviszony még 6 hónapnál hosszabb időtartamban, de legfeljebb 12 hónapig áll fenn;

c) 85 %-a, amennyiben az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a lakásbérleti jogviszony még 1 évnél hosszabb időtartamban, de legfeljebb 3 évig áll fenn;

d) 75 %-a, amennyiben az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a lakásbérleti jogviszony még 3 évnél hosszabb időtartamban, de legfeljebb 5 évig áll fenn;

e) 70 %-a, amennyiben az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a lakásbérleti jogviszony még 5 évnél hosszabb, vagy határozatlan időtartamban áll fenn.

(3) Az önkormányzati lakás értékesítésére vonatkozó szerződés megkötésekor a vételár 20%-át készpénzben kell megfizetni.

(4) A vételár hátralékot, ha a vevő a 8. § (1) bekezdésben meghatározott szociális alapon bérbeadott lakás jogosultsági feltételeinek megfelel 20 évig, egyéb esetben 15 évig havi egyenlő részletekben köteles törleszteni, a mindenkori jegybanki alapkamattal növelten.

(5) Amennyiben a vevő a 8. § (1) bekezdésben meghatározott szociális alapon bérbeadott lakás jogosultsági feltételeinek megfelel a vásárlástól számított 5 évig, egyéb esetben 2 évig kamatmentes törlesztési lehetőséget kap amennyiben vállalja, hogy ez idő alatt kifizeti a vételár hátralékát.

(6) A vételár 10%-nak megfelelő egyösszegű árengedményt kap az a vevő, aki vállalja a vételár – szerződés megkötését követően legfeljebb 3 hónapon belül – készpénzben történő kifizetését.

A vételár hátralék 10%-nak megfelelő egyösszegű árengedményt kap az a vevő, aki vállalja a vételár hátralék – szerződés módosítását követően legfeljebb 3 hónapon belül – készpénzben történő kifizetését.

(7) A vétel feltételeit és a lakás vételárát tartalmazó ajánlatot az Önkormányzat, illetve megbízásából a Kezelő a Képviselő-testület döntésétől számított 30 napon belül küldi meg a jogosultnak.

(8) A vételre jogosult - a kézbesítést követő - 30 napon belül nyilatkozhat a vételi ajánlat elfogadásáról. Ennek eredménytelen eltelte után az ajánlat hatályát veszti. A késelem miatt nincs helye igazolásnak. Az önkormányzati lakás értékesítésére vonatkozó szerződést a vételi ajánlat elfogadását követő 30 napon belül kell megkötni.

(9) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások harmadik személynek történő értékesítéséről a Képviselő-testület dönt abban az esetben, ha az elidegenítéshez a bérlő írásban hozzájárult és a bérlő (bérlőtárs) az Ltv.-ben biztosított elővásárlási jogával nem él. Ebben az esetben a forgalmi érték, a lakottság tényének figyelembe vételével megállapított, a minimum hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár.

60/B. § Az önkormányzati lakások elidegenítését a Polgármesteri Hivatal, vagy megbízásából a Kezelő készíti elő és végzi az e rendeletben, illetve a Kezelővel kötött megállapodásban foglaltak betartásával.”

**13. §** A Rendelet 61. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„61. § Üres önkormányzati lakásokat és elővásárlási joggal érintett lakásokat harmadik személy részére árverés útján kell értékesíteni a jelen rendelet 5. mellékletében foglalt versenyszabályok betartásával. Az induló ár az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték.”

**14. §** A Rendelet 67. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki.

„(6) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület minden év április 15. napjáig dönt.”

**15. §** Hatályát veszti a Rendelet

- a) 6. § (4) bekezdése,
- b) 7. § (9) bekezdése,
- c) 8. § (2) bekezdés d) pontja
- d) 49. § (4) bekezdése.

**16. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2011. szeptember 15.

**dr. Váczi-Balogh Zsuzsanna s.k.**  
címzetes főjegyző

**Ughy Attila s.k.**  
polgármester

## INDOKOLÁS

### Általános indokolás

A rendelet módosítását a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) hatályos rendelkezéseinek történő megfelelés, valamint a szociális alapon történő bérbeadás pályáztatási eljárásának pontosítása és egyszerűsítése tette indokoltá.

### Részletes indokolás

**1. §, 2. §, 3. § és 4. §-hoz:** a könnyebb jogalkalmazás érdekében a szociális alapon történő bérbeadás pályáztatási eljárásának rendelkezései pontosításra és egyszerűsítésre kerültek.

Pontosítja a szociális alapon történő bérbeadás pályáztatási eljárása során az eljárási rendet. Meghatározza a benyújtott pályázatok bírálatra történő előkészítésének, bírálatának és a szerződés megkötésének szabályait.

**5. §-hoz:** a költségelven történő lakás bérbeadása szabályozásának egyszerűsítéséről rendelkezik.

**6. § és 7. §-hoz:** pontosításra kerültek a lakásban jogcím nélkül lakó személy részére történő, másik lakás bérbe adására vonatkozó, valamint a bérleti szerződés felmondására vonatkozó rendelkezések.

**8. §-hoz:** meghatározza a lakbér mértékéhez kapcsolódóan a külön szolgáltatások díját.

**9. §-hoz:** megállapítja a piaci alapon történő bérbeadás esetére a lakbér mértékét.

**10. §-hoz:** módosításra került a lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó rendelkezés.

**11. §-hoz:** a bérleti szerződés módosításához szükséges bérbadói nyilatkozat kiadásáról rendelkezik a magasabb szintű jogszabállyal összhangban.

**12. §, 13. § és 14. §-hoz:** a lakások értékesítésének különböző eseteiről és feltételeiről rendelkezik a magasabb szintű jogszabállyal összhangban.

Meghatározza az elővásárlási joggal érintett, valamint az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésének feltételeit, szabályait.

**15. §-hoz:** a hatályát veszítő jogszabályhelyekről rendelkezik.

**16. §-hoz:** jelen rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet, valamint a 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik, és a végrehajtottá vált rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2011. szeptember 15.

**dr. Váczi-Balogh Zsuzsanna s.k.**  
címzetes főjegyző

**Ughy Attila s.k.**  
polgármester

A rendelet kihirdetésének dátuma: 2011. szeptember 20.

dr. Váczi-Balogh Zsuzsanna  
címzetes főjegyző