

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

**51/2012. (X. 15) önkormányzati rendelete**

**a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló  
19/2011. (V. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzat 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. §** A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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 a 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. A valótlan adatokat közlő Pályázó 5 évig nem jogosult önkormányzati lakás bérleti jogát megpályázni.”

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

„(2) A költségelven történő bérbeadásra kiírt pályázaton bárki részt vehet,

a) aki, valamint akinek házastársa (élettársa), illetve a vele együttköltöző közeli hozzátartozója az e rendelet 2.§ d) pontjában meghatározott vagyonnal nem rendelkezik,

b) aki a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. LXXV. törvény 1.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott devizakölcsönt vett fel, és ugyanezen törvény alapján a hitelező kezdeményezte a zálogtárgy kényszerértékesítését, és ennek tényét a pályázó hitelt érdemlően igazolja, valamint más beköltözhető lakóingatlana nincs,

c) aki devizakölcsönt vett fel, ahol a kölcsön fedezete a pályázó tulajdonában álló Magyarország területén lévő lakóingatlan, amely a devizakölcsön következtében bírósági végrehajtás alatt áll, más beköltözhető ingatlana nincs, s a végrehajtás tényét 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal igazolja.”

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

„(2)A lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki – a rendelet hatálybalépését követően – a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:

a) a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt, vagy

b) a jogcím nélkül visszamaradt személy

ba) az elhalt bérlő unokája, testvére, illetve az elhalt bérlő házastársának unokája, amennyiben több mint 3 évig életvitelszerűen a lakásban lakott,

bb) a bérlő élettársa volt, feltéve, hogy a bérlő halálát megelőzően több, mint 10 évig életvitelszerűen a lakásban lakott, és ott a fenti időszakban megszakítás nélkül bejelentett lakóhellyel rendelkezett – ideértve a határozott időre létesített tartózkodási helyet is, amennyiben az megszakítás nélküli.”

**4. §** A Rendelet 29. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(1) Szociális bérlet esetén a határozott időre szóló bérbeadás időtartama – a jelen rendelet 28. § (2) bekezdésben foglalt eseteket és a felek eltérő megállapodását kivéve – legfeljebb öt év, amelynek lejártakor a bérlőt előbérleti jog illeti meg, melyet 1 évig gyakorolhat, amennyiben a bérleti szerződés megszűnésekor

a) a bérlővel szociális bérletre vonatkozó szabályok szerint újabb szerződés köthető,

b) az Ltv. 24. § (1) a), b), c), d) pontjaiban meghatározott felmondási okok a bérlővel szemben nem állnak fenn.

A szerződés az előbérleti jogosult bérlő kérelmére, pályázati eljárás nélkül ismételt, a bérbeadó döntésétől számított 30 napon belül köthető meg. Amennyiben a szerződéskötésre rendelkezésre álló időtartam alatt az előbérletre jogosult nem köt szerződést, előbérleti jogát elveszti.”

**5. §** A Rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) Költségelven bérbe adott bérlakásokat legfeljebb 5 évre lehet bérbe adni. A határozott idő leteltét követően a szerződés a bérlő kérelmére, pályázati eljárás nélkül ismételt megköthető, de jövedelmi viszonyaitól függetlenül továbbra is költségalapú lakbérfizetési kötelezettség terheli.”

**6. §** A Rendelet 33. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó egy éves, határozott időtartamú bérleti szerződést köthet azzal a jelen rendelet 16. § (1) bekezdése szerinti jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a lakást nem önkényesen foglalta el és nincs a lakásra vonatkozóan lakásbérleti díj-, illetve közüzemi díj tartozása.”

**7. §** A Rendelet 37/A. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A támogatásban részesítettel a jogerős határozat kézhezvételét követő 30 napon belül szerződést kell kötni. A szerződést a polgármester köti meg, amelynek tartalmaznia kell:

a) a támogatás összegét, célját, jogalapját és a visszafizetés határidejét;

b) a havi törlesztő-részlet összegét, amely nem lehet kevesebb 5.000,- Ft-nál, és amelyet a teljes futamidőre – az utolsó részlet kivételével – egyformán kell megállapítani úgy, hogy a törlesztő-részleteket minden hónap tizedik napjáig kell teljesíteni;

c) a támogatás törlesztésének kezdő időpontját, amely legkésőbb a szerződés megkötését követő hónap tizedik napja lehet;

d) a támogatás szabálytalan felhasználása esetén az önkormányzat azonnali hatályú felmondási jogát és a támogatottat terhelő azonnali, önkormányzat által már bérlő részére kifizetett részletre vonatkozó visszafizetési kötelezettséget, az önkormányzat által már folyósított támogatási összeg utáni, a folyósítástól számított Ptk. szerinti késedelmi kamatokkal együtt; mely esetben a támogatás esetleges még fennálló további részletei nem folyósíthatóak;

e) a támogatás igénylése során valótlan adatközlés, vagy lényeges adat eltitkolása esetére az önkormányzat azonnali hatályú felmondási jogát, mely esetben a támogatás esetleges még fennálló további részletei nem folyósíthatóak, továbbá az önkormányzat által már folyósított, bérlő által megfizetendő részletek egyösszegben esedékessé válnak az önkormányzat által már folyósított támogatási összeg utáni, folyósítástól számított Ptk. szerinti késedelmi kamatokkal együtt."

**8. §** A Rendelet 45. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(1) Ha a határozatlan időtartamra bérbe adott lakásra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti szerződést közös megegyezés alapján, pénzbeli térítés ellenében kívánja megszüntetni, és a lakást – a jelen rendeletben foglaltak szerint – kiürítve átadja, az évi lakbér ötszörösét kell részére kifizetni. A pénzbeli térítés összegét a legalább 1 éve fennálló bérleti szerződés feltételei alapján kell megállapítani. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbérhátralékot, az önkormányzat által mögöttes felelősség alapján megfizetett távhődíj hátralékot és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén az óvadék által nem fedezett rendbehozatal költségeit.

Bérlő és bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy - a lakbérhátralék, az Önkormányzat által mögöttes felelősség alapján megfizetett távhődíj hátralék és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén az óvadék által nem fedezett rendbehozatal költségeinek levonását követően - a pénzbeli térítés összegéből levonásra kerülnek a bérlő által meg nem fizetett, bérlőnek a közmű-szolgáltatókkal szemben fennálló közüzemi díjtartozásai."

**9. §** A Rendelet 49. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szolgálati bérlakás az Önkormányzattal és intézményeivel, az Önkormányzat tulajdonában lévő társasággal szolgálati jogviszonyban álló személyeknek adható bérbe. A szolgálati bérlakásra vonatkozó bérleti jogviszony a szolgálati, illetve munkaviszony fennállásáig tart.”

(3) A bérlő személyére a feladatai ellátásához biztosított lakás vonatkozásában a Polgármesteri Hivatal, az Önkormányzat költségvetési szerve, illetve az Önkormányzat tulajdonában lévő társaság (együttesen: intézmény) vezetője (vezető tisztségviselője) tesz javaslatot.”

**10. §** A Rendelet az alábbi 66. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Ltv 91/A. 13. pontja szerinti jogcím nélküli használó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a lakás elhagyásáig a lakásra a jelen rendelet 48. § (1) bekezdésében meghatározott lakbér kétszeresének megfelelő, egy év elteltével pedig a háromszorosának megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni az Önkormányzat részére. A Népjóléti Bizottság a használati díjat eltérően is megállapíthatja.”

**11. §** Hatályát veszti a Rendelet 51. §-a.

**12. §** A Rendelet 2. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

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

Budapest, 2012. október 11.

**dr. Peitler Péter**

jegyző

**Ughy Attila**

polgármester

## **INDOKOLÁS**

### **Általános indokolás**

A Rendelet módosítás szakmai indokát az adta, hogy az Önkormányzat segítséget szeretne nyújtani a nehéz helyzetbe került devizahitelesek részére azzal, hogy lehetőséget biztosítana számukra a költségelven történő lakáspályázatokon történő részvételre. Ezen túlmenően a már lebonyolított lakás pályázatok és bérbeadások gyakorlati tapasztalatait tartjuk szükségesnek a Rendeletben átvezetni.

A módosítás gazdasági szükségszerűsége abban a tekintetben merült fel, hogy az önkormányzati lakásgazdálkodás során elengedhetetlenül fontos a pontos, érthető jogszabályi környezet. A módosítással megteremtődik annak lehetősége, hogy a határozatlan időtartamra bérbe adott lakások bérleti szerződéseinek közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén fizetendő pénzbeli térítés összegéből a mögöttes felelősség alapján megfizetett távhődíj hátralék is levonásra kerülhet, csökkentve ezzel az Önkormányzat kintlévőségét.

A várható társadalmi hatás a jogszabályszöveg pontosabb értelmezhetőségében lesz, ami elősegíti a rendelet alkalmazását. A módosítás végrehajtásához szükséges személy, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak, a módosítás elfogadását követően egyes bérbeadással kapcsolatos döntések egyszerűsödni fognak, ugyanakkor a bérbeadónak lehetősége nyílik a bérleti szerződés megkötése ügyében az egyéni mérlegelésre több esetben.

### **Részletes indokolás**

- 1. § -hoz:** a valótlan adatokat megadó pályázókra vonatkozóan tartalmaz szankciókat.
- 2. § -hoz:** a szabályozással lehetőség nyílik a nehéz helyzetbe jutott devizahitelesek számára a költségelven történő bérbeadásra kiírt pályázatokon való részvételre.
- 3. § -hoz:** jogszabály szövege került pontosításra, melynek alapján a bérbeadónak lehetősége nyílik a bérleti szerződés megkötése ügyében az egyéni mérlegelésre.
- 4. § -hoz:** a szociális lakásokra vonatkozó előbérleti jog, valamint a lakásbérleti szerződések megkötésének időtartamára vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.

**5.-6. §-hoz:** jogszabály szövege került pontosításra, melynek alapján a bérbeadónak lehetősége nyílik a bérleti szerződés megkötése ügyében az egyéni mérlegelésre.

**7. §-hoz :** a felújítási támogatás nyújtásának feltételei és a megszűnés esetén az elszámolás szabályai kerültek pontosításra.

**8. §-hoz:** a szabályozás módosításával megteremtjük annak a lehetőségét, hogy a határozatlan időtartamra bérbe adott lakások bérleti szerződéseinek közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén fizetendő pénzbeli térítés összegéből a mögöttes felelősség alapján megfizetett távhődíj hátralékot le lehessen vonni, illetve a bérlő és bérbeadó megállapodhassanak abban, hogy a fentiek levonását követően fennmaradó összegből levonásra kerülhessenek a bérlő által meg nem fizetett, bérlőnek a közmű-szolgáltatókkal szemben fennálló közüzemi díjtartozásai.

**9. §-hoz:** szolgálati lakás bérbeadásának lehetősége került bővítésre.

**10. §-hoz:** jogszabályi hivatkozás került pontosítása.

**11. §-hoz:** a párhuzamos szabályozottság elkerülése végett szükséges a rendelkezés hatályon kívül helyezése.

**12. §-hoz:** már lebonyolított szociális lakás pályázatok gyakorlati tapasztalatai alapján került módosításra a lakások szociális alapon történő bérbeadásához alkalmazandó pontrendszer.

**13. §-hoz:** 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, illetve a 10. § (6) bekezdése szerint a hatályvesztés időpontjának meghatározása esetén rögzíteni kell a hatályvesztés naptári napját.

Budapest, 2012. október 11.

*dr. Peitler Péter*

*jegyző*

*Ughy Attila*

*polgármester*

A rendelet kihirdetésének dátuma: 2012. október 15.

dr. Peitler Péter

jegyző

**2. melléklet a 19/2011. (V. 31.) önkormányzati rendelethez**

Sorszám	Bírálati szempont	Adható pontszám
<b>1</b>	<b>A lakáshasználat jogcíme</b> (a kérelem beadásakor lakott lakásé):	
1.1.	nincs lakhatási lehetősége (pl. hajléktalan, ágybérelő)	7
1.2.	ideiglenes lakhatás (pl. albérelő, szobabérelő, szoc. intézmény lakója)	5
1.3.	családtag, szivességi lakáshasználó	3
<b>2.</b>	<b>A lakóterület nagysága</b> (a kérelem beadásakor lakott lakás alapterülete) – azzal, hogy a terheséget személyenként kell beszámítani:	
2.1.	4 m <sup>2</sup> /fő alatt	5
2.2.	4-6 m <sup>2</sup> /fő között	4
2.3.	6-8 m <sup>2</sup> /fő között	3
2.4.	8-12 m <sup>2</sup> /fő között	2
2.5.	12-16 m <sup>2</sup> /fő között	1
2.6.	16 m <sup>2</sup> /fő felett	0
<b>3.</b>	<b>A komfortfokozat</b> (a kérelem beadásakor lakott lakásé):	
3.1.	szükséglakás	8
3.2.	komfortnélküli	6
3.3.	félkomfortos	4
3.4.	komfortos	2
3.5.	összkomfortos	1
<b>4.</b>	<b>Az együttlakók száma</b> (a személyek számának megállapításánál a pályázóval egy lakásban bejelentett lakóhellyel rendelkezőket kell figyelembe venni, akik a pályázóval életvitelszerűen együtt laknak) – azzal hogy a terheséget személyenként kell beszámítani:	
4.1.	az együttlakó <b>gyermek</b> ek száma	
4.1.1.	3, vagy több gyermek	8
4.1.2.	2 gyermek	6
4.1.3.	1 gyermek	4
4.2.	Az együttlakó <b>személy</b> ek száma (a kérelem beadásakor lakott lakásban):	
4.2.1.	5, vagy több személy esetén	5
4.2.2.	4 személy esetén	4
4.2.3.	3 személy esetén	3
4.2.4.	2 személy esetén	2
4.2.5.	1 személy esetén	1
<b>5.</b>	<b>Eltartottak száma</b> (eltartott felnőttként csak együttköltöző személy vehető figyelembe) – azzal, hogy a terheséget eltartottként kell figyelembe venni:	
5.1.	3, vagy több eltartott	8
5.2.	2 eltartott	6
5.3.	1 eltartott	4
5.4.	további 2 pont minden eltartottra egyedülálló eltartó esetén, de legfeljebb 8 pont	2-8
5.5.	a családban fogyatékkal élő eltartott személynél	5/fő
<b>6.</b>	<b>Mióta él a kerületben</b> (bejelentett lakcím szerint):	
6.1.	évenként 2, de legfeljebb 20 pont	2-20
<b>7.</b>	<b>Egyéb szempontok</b>	
7.1.	<b>A kérelmezett lakás</b> alapterülete az 1 főre jutó m <sup>2</sup> figyelembe vételével:	
7.1.1.	4 m <sup>2</sup> /fő alatt	0
7.1.2.	4-6 m <sup>2</sup> /fő között	2
7.1.3.	6-8 m <sup>2</sup> /fő között	5
7.1.4.	8-12 m <sup>2</sup> /fő között	8
7.1.5.	12-16 m <sup>2</sup> /fő között	5
7.1.6.	16 m <sup>2</sup> /fő felett	2
7.2.	Az Önkormányzat fenntartásában működő Szociális Szolgálatok, a Csibész CSMK, vagy a Tiszta Forrás Alapítvány <b>támogató javaslatának</b> megléte	5

	esetén	
7.3.	Korábbi önkormányzati bérleményében halmozott-e fel <b>hátralékot</b>	5, ha nem
7.4.	Vállalja-e 3 havi <b>kaució</b> kifizetését	5, ha igen
7.5.	Vállalja-e a lakásbérleti szerződés <b>közjegyzői okiratba</b> foglalását	10, ha igen
7.6.	Rendelkezik-e igazolható <b>megtakarítással</b>	5, ha igen
<b>8.</b>	<b>Munkaviszonyra vonatkozó adatok figyelembe vétele</b>	
8.1.	A pályázat benyújtásakor munkaviszonnyal rendelkező pályázó a megelőző tíz évben hány év igazolható munkaviszonnyal rendelkezik	megkezdett évenként 2
8.2.	A pályázat benyújtásakor munkaviszonnyal rendelkező együttköltöző személy a megelőző tíz évben hány év igazolható munkaviszonnyal rendelkezik	megkezdett évenként/személyenként 1, de legfeljebb 10 pont
8.3.	A pályázó, vagy az együttköltöző öregségi nyugdíjban részesül	5/fő, ha igen
8.4.	A pályázó, vagy az együttköltöző rehabilitációs ellátásban, vagy rokkantsági ellátásban részesül	3/fő, ha igen
8.5.	A pályázó, vagy az együttköltöző fogyatékosági támogatásban részesül	5/fő, ha igen
8.6.	A pályázó, vagy az együttköltöző árvaellátásban részesül	5/fő, ha igen
<b>9.</b>	<b>Jövedelmi viszonyok</b> (az együttköltözők egy főre jutó havi jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíjminimum (ÖNYM) összegéhez viszonyítva) a kérelmezett lakásra vonatkozóan:	
9.1.	<b>Komfortos, összkomfortos lakás esetén</b> az egy főre jutó havi jövedelem – azzal, hogy a terheiséget eltartottként kell figyelembe venni:	
9.1.1.	nem éri el az ÖNYM 50%-át	0
9.1.2.	az ÖNYM 50-70 %-a között	3
9.1.3.	az ÖNYM 71-90 %-a között	6
9.1.4.	az ÖNYM 91-110 %-a között	9
9.1.5.	az ÖNYM 111-130 %-a között	12
9.1.6.	az ÖNYM 131-170 %-a között	15
9.1.7.	az ÖNYM 171-190 %-a között	12
9.1.8.	az ÖNYM 191-210 %-a között	9
9.1.9.	az ÖNYM 211-230 %-a között	6
9.1.10.	az ÖNYM 231-250 %-a között	3
9.1.11.	meghaladja az ÖNYM 250%-át	0
9.2.	<b>Félkomfortos, komfort nélküli lakás esetén:</b>	
9.2.1.	nem éri el az ÖNYM 50%-át	0
9.2.2.	az ÖNYM 50-70 %-a között	15
9.2.3.	az ÖNYM 71-90 %-a között	12
9.2.4.	az ÖNYM 91-110 %-a között	9
9.2.5.	az ÖNYM 111-130 %-a között	6
9.2.6.	az ÖNYM 131-170 %-a között	3
9.2.7.	meghaladja az ÖNYM 171%-át	0

### A lakások szociális alapon történő bérbeadásához alkalmazandó pontrendszer

Megjegyzés: Az öregségi nyugdíjban részesülő és egyben munkaviszonyból származó jövedelemmel is rendelkező személy esetében a számára kedvezőbb pontszámot vesszük figyelembe.