



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET  
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
ALJEGYZŐJE

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.  
Tel.: 289-2539, Fax: 283-1187  
www.pesterszebet.hu

**Tárgy:** Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet módosítására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kerületünkben egyre nagyobb problémaként jelentkezik a szociális bérlakások használatával kapcsolatban felmerülő hátralék kezelése, a fennálló hátralékok megfizetése, csökkentése. A hatályos jogszabályi rendelkezések szerint bérleti jogviszony csak azzal a volt bérlővel létesíthető, akinek nincs hátraléka az önkormányzat felé, illetve nincs tartozása a közüzemi szolgáltatók felé, vagy fennálló tartozására részletfizetési megállapodást kötött. Sajnálatos módon a bérlők jelentős hányada e feltételt nem tudja teljesíteni, így bérleti jogviszony velük nem létesíthető. A hátralék behajtása iránti intézkedéseink költségei a volt bérlőket terhelik, így jellemzően jelentős összegekkel (perköltség, végrehajtási költség, késedelmi kamat, stb.) növekedik az amúgy sem kis összegű követelésállomány. A hátralékkal rendelkező volt bérlők esetében a kiürítési per lezárását követően – mind a pénztartozásra, mind a kiürítésre vonatkozóan – végrehajtási eljárásra is sor kerül, melynek költségeit az Önkormányzat köteles megelőlegezni. A végrehajtás a lakás kiürítésével zárul, mely gyakorlatilag félmegoldást jelent, hiszen az Önkormányzat a lakás birtokába kerül, de a volt bérlővel szemben nyilvántartott hátralék követelésként változatlanul a könyveinkben szerepel. A munkabérből és egyéb jövedelemből történő letiltás során a hátralékok jellemzően nem egyenlíthetők ki teljes mértékben.

Az Önkormányzatnak ugyanakkor nem fűződik ahhoz érdeke, hogy a legrászorultabbakat kilakoltassa, ezáltal a hajléktalanok számát növelje, elsődleges érdeke a fennálló kintlévőség beszedése, és ezzel a lakás megtartásához szükséges feltételek megteremtése.

Az előterjesztéssel lehetőséget kívánunk teremteni arra, hogy azon volt bérlők esetében, akikkel szemben a fennálló követelés kiegyenlítésére lehetőség van, akár önerőből, akár külső forrás (pl. Hálózat Alapítvány által nyújtott támogatás) bevonásával, a bérleti jogviszony helyreállítása mellett, folyamatos kapcsolattartással és nyomon követéssel segítsük elő a hátralék kifizetését és a lakás megtartását.

A rendelet-módosítás másik célja az üresen álló helyiségek vonzóbbá tétele a potenciális vállalkozások részére. A helyiségek bérbeadását jelentős mértékben akadályozza, hogy azok jelen állapotukban a rendeltetészerű használatra nem alkalmasak, illetve jelentős összegű beruházás, felújítás elvégzésével tehetők csak az adott vállalkozás számára használhatóvá. Az önkormányzat jelenlegi helyzetében nem rendelkezik előírányzattal a helyiségek felújítására, így arra sincs

fedezet, hogy a bérlő által elvégzett, indokolt és számlával igazolt költségeit egy összegben megtérítse.

A rendelet-módosítással lehetőséget kívánunk teremteni arra, hogy azon bérlők, akik vállalják a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét és ennek költségét megelőlegezik, a költségek egyösszegű megtérítése helyett a bérleti díj 50%-os mérséklésével jussanak hozzá az indokolt beruházás, felújítás ellenértékéhez. Ezzel a módosítással reményeink szerint vonzóbbá tesszük az önkormányzati helyiségeket a vállalkozások számára, így jóval több, jelenleg – állapota miatt – üresen álló helyiség hasznosítására nyílik lehetőségünk.

Fontos hangsúlyozni, hogy az ilyen jellegű megállapodások esetén is kizárólag a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel költségét térítené meg a bérlő részére a bérbeadó, tehát a bérlő által elvárt, sok esetben a bérlemény adott célra történő használatához, illetve egyedi igények kielégítéséhez (pl. forma, szín, minőség, berendezés) szükséges beruházások elvégzése továbbra is a bérlő kötelezettsége marad az önkormányzat megtérítési kötelezettsége nélkül.

Kérjük a T. Képviselő-testületet, hogy a rendeletet alkossa meg.

A rendelet megalkotása minősített szótöbbséget igényel.

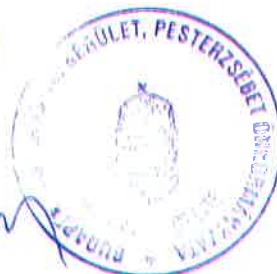
Az előterjesztést tárgyalta: Gazdasági Bizottság  
Szociális Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kernné dr. Kulcsár Dóra vagyongazdálkodási osztályvezető-helyettes

Budapest, 2015. május 18.



*Kóczy Mónika*  
Kóczy Mónika  
aljegyző  
vagyongazdálkodási osztályvezető



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../.... (.....) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2012. (V.22.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

**1. § (1)** Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2012. (V.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 10. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Az előbérleti jog a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően abban az esetben is gyakorolható, ha a bérleti jogviszony a bérbeadó által a bérlő közüzemi díj, illetve lakbérhátralékára tekintettel került felmondásra, vagy a bérleti szerződésben meghatározott határozott idő eltelt, és az előbérleti jog jogosultja az alábbi feltételeknek maradéktalanul eleget tesz, így

- a) fennálló tartozását az ingatlan végrehajtó általi kiürítését megelőzően teljes egészében – beleértve a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatot, valamint a bérleti jogviszony felmondásával, illetve a kiürítés és a pénztartozás iránti végrehajtási eljárás lefolytatásával kapcsolatosan felmerült valamennyi költséget (perköltség és végrehajtási költség) – kiegyenlíti, vagy
- b) tartozásának azt a részét, melyre részletfizetési kedvezményt a Bérbeadótól, az eljáró bíróságtól vagy a közüzemi szolgáltatóktól – végrehajtási eljárás esetén a végrehajtótól – nem kapott, teljes egészében, annak a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamataival együtt kiegyenlíti, és egyéb tartozásának, valamint a közüzemi szolgáltatók felé fennálló tartozásának teljes kiegyenlítésére részletfizetési megállapodást köt a közüzemi szolgáltatókkal, illetve a bérbeadóval – ideértve azt az esetet is, ha a volt bérlő részletfizetési kérelmének az eljáró bíróság vagy az eljáró végrehajtó adott helyt – és részletfizetési kötelezettségének legalább 3 hónapig folyamatosan, igazoltan eleget tesz,
- c) a b) pontban meghatározott esetben – amennyiben kiürítési eljárás van folyamatban a kérelem benyújtásakor – a kiürítési eljárásban felmerült végrehajtási költségeket teljes egészében megfizeti,
- d) és vállalja, hogy a részletfizetési határidő lejártáig, de legalább 12 hónapig, illetve az a) pontban foglalt esetben legalább 12 hónapig folyamatosan együttműködik az Önkormányzat Humán Szolgáltatások Intézményének Családsegítő Szolgálatával.”

**(2)** A Rendelet 10. §-a az alábbi (5)-(7) bekezdéssel egészül ki

„(5) A Szociális Bizottság különös méltánylást érdemlő esetben a bérleti jogviszony újból létesítéséről dönthet abban az esetben is, ha az előbérleti jog jogosultja fennálló tartozását a Hálózat Alapítvány támogatásával, vagy települési díjhátralék csökkentési támogatással egyenlíti ki, amennyiben a jogosult a Hálózat Alapítványtól származó támogató döntéssel, illetve a települési díjhátralék csökkentési támogatásról szóló határozattal rendelkezik, melyben a támogatás összege és az előbérleti jog jogosultja által vállalt önerő mértéke

egyértelműen szerepel. A Szociális Bizottság döntésének meghozatalakor különösen az előbérleti jog jogosultjának szociális, vagyoni és jövedelmi helyzetére, az eltartott kiskorúak, illetve fogyatékkal élő személyek számára vonatkozó adatokat, valamint a Humán Szolgáltatások Intézménye által szolgáltatott, az előbérleti jog jogosultjával való együttműködéssel kapcsolatban rendelkezésére álló információkat veszi figyelembe.

(6) A (4) és (5) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő a hátralék teljes összegének kifizetéséig köteles az aktuális havi lakbér összegét és a közüzemi díjakat, valamint a mindenkor esedékes törlesztőrészletet határidőben megfizetni és azt a bérbeadó, illetve a Humán Szolgáltatások Intézményének Családsegítő Szolgálatának felszólítására hitelt érdemlően igazolni. Az aktuális havi lakbér, és közüzemi díjak, valamint a mindenkor esedékes törlesztőrészlet határidőben való megfizetésének elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására. A bérleti szerződés felmondása esetén a részletfizetéssel érintett hátralék teljes összege kamataival növelten, egy összegben esedékessé válik.

(7) E §-ban foglalt esetekben lakásbérleti szerződés legfeljebb egy év határozott időtartamra köthető.”

**2. § (1)** A Rendelet 11. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Szociális, jövedelmi, illetve vagyoni helyzet alapján pályázati eljárásen kívül a 10. §-ban meghatározott követelményeken felül a következő feltételeknek megfelelő kérelmezőkkel köthető bérleti szerződés a rendelet 2. mellékletének benyújtásával:

a) a kérelmezővel a bérleti szerződés szerinti együttköltöző, illetve az Ltv. 21. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Bérbeadó engedélye nélkül befogadható családtagok – nyilatkozata alapján – nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200-szorosát, és

b) a kérelmező nyilatkozik és hatósági igazolvánnyal igazolja, hogy az önkormányzat közigazgatási területén legalább 5 éve életvitelszerűen lakik.”

**(2)** A Rendelet 11. §-az (1) bekezdést követően új (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdésben meghatározottakon túlmenően, amennyiben a kérelmező családja, valamint az együttköltöző hozzátartozók egy főre jutó igazolt havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, szociális, jövedelmi illetve vagyoni helyzet alapján pályázati eljárásen kívül kizárólag azzal a feltétellel köthető bérleti szerződés, hogy a lakás lakbérére az adott lakásra az önkormányzat mindenkor hatályos rendelete alapján megállapított lakbér összegének 100%-kal növelt összege.”

**3. §** A Rendelet 16. § (3) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) a bérlőnek a szerződéskötés időpontjában – ide nem értve a 10. § (4) és (5) bekezdésében meghatározott esetet – nincs lakbér- illetve közüzemi díj tartozása.”

**4. §** A Rendelet új 29/A. §-sal egészül ki:

„29/A. § (1) A bérbeadó és a bérlő – a bérlő kérelme alapján – megállapodhatnak abban, hogy a bérleményt a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a bérbeadó folyamatos műszaki ellenőrzése mellett. Ebben az esetben a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

a) a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges a bérbeadó által kalkulált és elismert költségeit,

b) az elvégzendő munkák megjelölését, minőségét,

c) a munkálatok elvégzésének határidejét, mely legfeljebb 3 hónap lehet,

d) a műszaki ellenőrzés módját,

e) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, vagy

f) azt az időpontot hónapokban meghatározva, amely időszak alatt a bérlő a felmerült költsége ellenében a bérleti díj legfeljebb 50%-ának megfizetése alól mentesül.

(2) A Gazdasági Bizottság a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal – további 60 nappal – meghosszabbíthatja.

(3) Az (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel során felhasznált anyagok és a munkadíj számlákkal és a bérbeadó kijelölt munkatárs által igazolt ellenértéke – a műszaki átvételétől kezdődően – mértékéig a Bérlőt bérleti díj kedvezmény illeti meg.

(4) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a bérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (2) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést felmondja.

(5) E §-ban szabályozott esetben a bérlemény birtokba adásától kezdődően a rendeltetésszerű alkalmassá tétel érdekében szükséges munkák elvégzéséig a bérlő a bérbeadó által megállapított bérleti díjat és a bérlemény használatával kapcsolatban felmerült egyéb költségeket (közüzemi díjak és közös költség) köteles fizetni a bérbeadó részére. A bérleti díj legfeljebb 50%-ának megfelelő összegű bérleti díj mérséklés a műszaki átadás-átvételtől kezdődően az (1) bekezdés f) pontjában meghatározott határidő elteltéig illeti meg a bérlőt. A bérlemény használatával kapcsolatos egyéb költségek (közüzemi díjak és közös költség) megfizetésére a bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt folyamatosan, teljes összegben köteles, az egyéb költségek terhére mérséklés, kedvezmény nem adható.

(6) A bérbeadó e § alapján kizárólag a bérbeadót terhelő munkák elvégzésének költségei megtérítését vállalhatja.”

**5. §** (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépéskor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) E rendelet a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

**Szabados Ákos**  
polgármester

**Dr. Kiss Irén**  
címetes főjegyző

# INDOKOLÁS

## Általános indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet módosításának célja a szociális bérlakásban élő, nehéz helyzetben lévő, sokszor fizetéképtelenné vált bérlők megsegítése, a kilakoltatás megelőzése érdekében még egy utolsó lehetőség megteremtése a hátralék rendezésére.

## Részletes indokolás

### 1. §

Lehetőséget teremt a korábbi szociális bérlakás bérlője részére arra, hogy bérleti jogviszonyát – a lakásbérleti jogviszonnyal összefüggésben keletkezett – hátralékai megfizetésével rendezze.

### 2. §

Rendezi azon bérlők helyzetét, akik jövedelmi helyzetében pozitív változás állt be, így – a hatályos szabályok szerint – szociális bérletre való jogosultságuk megszűnt. Megszünteti azt a méltánytalan helyzetet, hogy az önerejéből jobb anyagi helyzetbe került bérlők kötelesek legyenek a bérlakás elhagyására, mivel lehetőséget teremt arra, hogy – a szociális lakbér kétszeres összegének megfizetése mellett – továbbra is a lakás bérlői maradhassanak.

### 3. §

Az 1. §-ban jelzett változás alapján pontosítja a bérleti szerződés megkötésének feltételeit.

### 4. §

Megteremti a jogszabályi feltételeit annak, hogy a bérleményeket a bérlők tegyék rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Rendezi az így elvégzett beruházások, felújítások költségeinek megtérítésére vonatkozó szabályokat, ezáltal lehetőséget biztosít a helyiségek szélesebb körű hasznosítására.

### 5. §

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

**Budapest Főváros XX. kerület  
Pesterzsébet Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

**24/2012. (V. 22.) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló  
lakások és nem lakás céljára szolgáló  
helyiségek bérbeadásának feltételeiről  
(Egységes szerkezetben a 33/2014. (IX. 23.)  
ör, a 3/2015. (II.19.) ör, és a 7/2015. (III.23.)  
önkormányzati rendelettel)**

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 86.§-ának (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107-108. §-ban meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el a következőket rendeli el:

**6. Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet  
alapján történő bérbeadás**

**10.§ (1)** A rendelet hatályba lépése előtt, pályázati eljárásen kívül bérbe vett lakások további bérbeadásáról a bennlakó Bérlő részére a Szociális Bizottság dönt.

(2) Ha a határozott időre létesített bérlet a határozott idő lejártá miatt szűnik meg, feltéve, hogy nem következett be a bérlet létesítését kizáró ok, az Önkormányzat a bérlőnek biztosít elsőbbséget a lakás ismételt bérbevételére.

(3) A (2) bekezdésben biztosított jogosultságot a rendelet alkalmazásában előbérleti jognak kell tekinteni. A rendeletben meghatározott kivételekkel, az előbérleti jog alapján a korábban határozott időre szóló

**Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet  
Önkormányzata Képviselő-testülete  
...../..... (.....) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló  
lakások és nem lakás céljára szolgáló  
helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló  
24/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2012. (V.22.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

**1. § (1)** Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2012. (V.22.) önkormányzati rendelete (a

szerződés meghosszabbítható további három év határozott időre.

(4) Nem nyílik meg, illetve nem gyakorolható az előbérleti jog, ha a bérleti jogviszony a bérlőnek felróható okból szűnik meg, feltéve, hogy az előbérleti jog gyakorlása iránti igény bejelentésének időpontjáig a bérlőnek a felmondás előtti bérbeadói figyelmeztetés már meg lett küldve.

továbbiakban: Rendelet) 10. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Az előbérleti jog a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően abban az esetben is gyakorolható, ha a bérleti jogviszony a bérbeadó által a bérlő közüzemi díj, illetve lakbérhátralékára tekintettel került felmondásra, vagy a bérleti szerződésben meghatározott határozott idő eltelt és az előbérleti jog jogosultja az alábbi feltételeknek maradéktalanul eleget tesz, így

- a) fennálló tartozását az ingatlan végrehajtó általi kiürítését megelőzően teljes egészében – beleértve a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatot, valamint a bérleti jogviszony felmondásával, illetve a kiürítés és a pénztartozás iránti végrehajtási eljárás lefolytatásával kapcsolatosan felmerült valamennyi költséget (perköltség és végrehajtási költség) – kiegyenlíti, vagy
- b) tartozásának azt a részét, melyre részletfizetési kedvezményt a Bérbeadótól, az eljáró bíróságtól vagy a közüzemi szolgáltatóktól – végrehajtási eljárás esetén a végrehajtótól – nem kapott, teljes egészében, annak a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamataival együtt kiegyenlíti, és egyéb tartozásának, valamint a közüzemi szolgáltatók felé fennálló tartozásának teljes kiegyenlítésére részletfizetési megállapodást köt a közüzemi szolgáltatókkal, illetve a bérbeadóval – ideértve azt az esetet is, ha a volt bérlő részletfizetési kérelmének az eljáró bíróság vagy az eljáró végrehajtó adott helyt – és részletfizetési kötelezettségének legalább 3 hónapig folyamatosan, igazoltan eleget tesz,
- c) a b) pontban meghatározott esetben – amennyiben kiürítési eljárás van folyamatban a kérelem benyújtásakor – a kiürítési eljárásban felmerült végrehajtási költségeket teljes egészében megfizeti,
- d) és vállalja, hogy a részletfizetési határidő lejártáig, de legalább 12 hónapig, illetve az a) pontban foglalt



esetben legalább 12 hónapig folyamatosan együttműködik az Önkormányzat Humán Szolgáltatások Intézményének Családsegítő Szolgálatával.”

(2) A Rendelet 10. §-a az alábbi (5)-(6) bekezdéssel egészül ki

„(5) A Szociális Bizottság különös méltánylást érdemlő esetben a bérleti jogviszony újból létesítéséről dönthet abban az esetben is, ha az előbérleti jog jogosultja fennálló tartozását a Hálózat Alapítvány támogatásával, vagy települési díjhátralék csökkentési támogatással egyenlíti ki, amennyiben a jogosult a Hálózat Alapítványtól származó támogató döntéssel, illetve a települési díjhátralék csökkentési támogatásról szóló határozattal rendelkezik, melyben a támogatás összege és az előbérleti jog jogosultja által vállalt önerő mértéke egyértelműen szerepel. A Szociális Bizottság döntésének meghozatalakor különösen az előbérleti jog jogosultjának szociális, vagyoni és jövedelmi helyzetére, az eltartott kiskorúak, illetve fogyatékkal élő személyek számára vonatkozó adatokat, valamint a Humán Szolgáltatások Intézménye által szolgáltatott, az előbérleti jog jogosultjával való együttműködéssel kapcsolatban rendelkezésére álló információkat veszi figyelembe.

(6) A (4) és (5) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő a hátralék teljes összegének kifizetéséig köteles az aktuális havi lakbér összegét és a közüzemi díjakat, valamint a mindenkor esedékes törlesztőrészletet határidőben megfizetni és azt a bérbeadó, illetve a Humán Szolgáltatások Intézményének Családsegítő Szolgálatának felszólítására hitelt érdemlően igazolni. Az aktuális havi lakbér, és közüzemi díjak, valamint a mindenkor esedékes törlesztőrészlet határidőben való megfizetésének elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására. A bérleti szerződés felmondása esetén a részletfizetéssel érintett hátralék teljes összege kamataival növelten, egy összegben esedékessé válik.

(7) E §-ban foglalt esetekben lakásbérleti szerződés legfeljebb egy év határozott

11. § (1) Szociális, jövedelmi, illetve vagyoni helyzet alapján pályázati eljáráson kívül a 10.§-ban meghatározott követelményeken felül a következő feltételeknek megfelelő kérelmezőkkel köthető bérleti szerződés a rendelet 2. mellékletének benyújtásával:

a) a kérelmező családja, valamint az

együttköltöző hozzátartozók egy főre jutó, igazolt havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a két és félszeresét, és

b) a kérelmező és családja - nyilatkozata alapján - nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200-szorosát, és

a kérelmező nyilatkozik, hogy az önkormányzat közigazgatási területén legalább 5 éve életvitelszerűen lakik, igazolja, hogy itt 5 éve lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.

(2) Az (1) bekezdés c) pontjában foglaltak hiányában azzal a kérelmezővel is köthető bérleti szerződés, aki igazolja, hogy munkavégzés helye legalább 5 éve Pesterzsébet közigazgatási területén van, és rendelkezik az alábbi jogviszonyok valamelyikével:

a) Munkaviszony,

b) Megbízási szerződés keretében végzett munka,

c) Közalkalmazotti jogviszony,

d) Közszolgálati jogviszony,

e) Kormánytisztviselői jogviszony,

f) Ügyészségi szolgálati jogviszony,

g) Fegyveres erők, rendvédelmi szervek hivatásos tagja.

(3) Pályázat útján szociális bérlet csak azzal létesíthető:

a) akinek lakásbérleti jogviszonya nem áll fenn, kivéve az Önkormányzattal fennálló lakásbérleti jogviszonyt, ha a bérleti jogviszony létesítése és a pályázat benyújtása között legalább 5 év eltelt és a pályázó írásos nyilatkozattal vállalja, hogy nyertessége esetén az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a pályázat benyújtásakor bérelt ingatlanát beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat részére átadja,

b) a pályázatát a pályázati kiírásban nyitva álló hatánapig benyújtotta,

a) a pályázat benyújtásakor a már meglévő bérleményére lakbér-és közüzemi, illetve egyéb díjtartozással nem rendelkezik,

b) a kérelmező nyilatkozik, hogy az

időtartamra köthető.”

**2. § (1)** A Rendelet 11. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Szociális, jövedelmi, illetve vagyoni helyzet alapján pályázati eljárásom kívül a 10. §-ban meghatározott követelményeken felül a következő feltételeknek megfelelő kérelmezőkkel köthető bérleti szerződés a rendelet 2. mellékletének benyújtásával:

a) a kérelmezővel a bérleti szerződés szerinti együttköltöző, illetve az Ltv. .... §-ában foglaltak szerint a Bérbeadó engedélye nélkül befogadható családtagok – nyilatkozata alapján – nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200-szorosát, és

b) a kérelmező nyilatkozik és hatósági igazolvánnyal igazolja, hogy az önkormányzat közigazgatási területén legalább 5 éve életvitelszerűen lakik.”

**(2)** A Rendelet 11. §-az (1) bekezdést követően új (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdésben meghatározottakon túlmenően, amennyiben a kérelmező családja, valamint az együttköltöző hozzátartozók egy főre jutó igazolt havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, szociális, jövedelmi illetve vagyoni helyzet alapján pályázati eljárásom kívül kizárólag azzal a feltétellel köthető bérleti szerződés, hogy a lakás lakbérére az adott lakásra az önkormányzat mindenkor hatályos rendelete alapján megállapított lakbér összegének 100%-kal növelt összege.”

önkormányzat közigazgatási területén legalább 5 éve életvitelszerűen lakik, igazolja, hogy itt 5 éve lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik,

c) a d) pontban foglaltak hiányában azzal a kérelmezővel is köthető bérleti szerződés, aki igazolja, hogy munkavégzés helye legalább 5 éve Pesterzsébet közigazgatási területén van, és rendelkezik az alábbi jogviszonyok valamelyikével:

ea) Munkaviszony,

eb) Megbízási szerződés keretében végzett munka,

ec) Közalkalmazotti jogviszony,

ed) Közszolgálati jogviszony,

ee) Kormánytisztviselői jogviszony,

ef) Ügyészségi szolgálati jogviszony,

eg) Fegyveres erők, rendvédelmi szervek hivatásos tagja.

f) a kérelmező családja, valamint az együttműködő hozzátartozók egy főre jutó, igazolt havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a két és félszeresét, és

g) a kérelmező és családja - nyilatkozata alapján - nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200-szorosát.

## 10. A bérbeadás időtartama

16. § (1) A határozott időtartamú szerződés legfeljebb 5 évre, szociális alapon bérbeadott lakás esetében pedig legfeljebb 3 évre szólhat.

(2) Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a bérbeadó így rendelkezik.

(3) Szociális alapon bérbeadott lakás esetében a bérleti szerződés a bérlő kérelmére ismétlődően, esetenként 3 évvel meghosszabbítható, ha:

a) a bérlőnek a szerződéskötés időpontjában nincsen lakbér-, illetve közüzemi díj tartozása,

b) a bérlő a lakást rendeltetésszerűen használta, karbantartotta,

de önhibáján kívül tartós betegség, munkanélküliség, a családban bekövetkezett egyéb rendkívüli elbírálást érdemlő esemény miatt a bérleti jog megszűnésekor nem tud másik elhelyezésről gondoskodni, és

c) igazolja, hogy továbbra is megfelel e rendelet 11. §-ában előírt feltételeknek.

(4) Szociális bérlet esetében a bérleti jogviszony folytatásának feltétele, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlővel a szociális bérletre vonatkozó szabályok szerint szerződés köthető.

3. § A Rendelet 16. § (3) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) a bérlőnek a szerződéskötés időpontjában – ide nem értve a 10. § (4) és (5) bekezdésében meghatározott esetet – nincs lakbér- illetve közüzemi díj tartozása.”

4. § A Rendelet új 29/A. §-sal egészül ki „29/A. § (1) A bérbeadó és a bérlő – a bérlő kérelme alapján – megállapodhatnak abban, hogy a bérleményt a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a bérbeadó folyamatos műszaki ellenőrzése mellett. Ebben az esetben a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

a) a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges a bérbeadó által kalkulált és elismert költségeit,

b) az elvégzendő munkák megjelölését, minőségét,

c) a munkálatok elvégzésének határidejét, mely legfeljebb 3 hónap lehet,

d) a műszaki ellenőrzés módját,

e) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, vagy

f) azt az időpontot hónapokban meghatározva, amely időszak alatt a bérlő a felmerült költsége ellenében a bérleti díj legfeljebb 50%-ának megfizetése alól mentesül.

(2) A Gazdasági Bizottság a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére –

indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal – további 60 nappal – meghosszabbíthatja.

(3) Az (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel során felhasznált anyagok és a munkadíj számlákkal és a bérbeadó kijelölt munkatársa által igazolt ellenértéke – a műszaki átvételétől kezdődően – mértékéig a Bérlet bérleti díj kedvezménye illeli meg.

(4) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a bérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (2) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést felmondja.

(5) E §-ban szabályozott esetben a bérlemény birtokba adásától kezdődően a rendeltetésszerű alkalmassá tétel érdekében szükséges munkák elvégzéséig a bérlő a bérbeadó által megállapított bérleti díjat és a bérlemény használatával kapcsolatban felmerült egyéb költségeket (közüzemi díjak és közös költség) köteles fizetni a bérbeadó részére. A bérleti díj legfeljebb 50%-ának megfelelő összegű bérleti díj mérséklés a műszaki átadás-átvételtől kezdődően az (1) bekezdés f) pontjában meghatározott határidő elteltéig illeli meg a bérletet. A bérlemény használatával kapcsolatos egyéb költségek (közüzemi díjak és közös költség) megfizetésére a bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt folyamatosan, teljes összegben köteles, az egyéb költségek terhére mérséklés, kedvezmény nem adható.

(6) A bérbeadó e § alapján kizárólag a bérbeadót terhelő munkák elvégzésének költségei megtérítését vállalhatja.”

**5. § (1)** E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépéskor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) E rendelet a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

### az Önkormányzat vagyongazdálkodással kapcsolatos egyes rendeleteinek módosításáról szóló rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXX. törvény 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni. A (2) bekezdés alapján előzetes hatásvizsgálat keretében az alábbi tényezők vizsgálata szükséges:

#### **Társadalmi hatások:**

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet módosításának célja a szociális bérlakásban élő, nehéz helyzetben lévő, sokszor fizetéseketelenné vált bérlők megsegítése, a kilakoltatás megelőzése érdekében még egy utolsó lehetőség megteremtése a hátralék rendezésére.

#### **Gazdasági, költségvetési hatások:**

A rendelet módosításával megnő annak az esélye, hogy a szociális bérlakások volt bérlői korábban felhalmozott hátralékukat rendezni tudják, így az Önkormányzat követelésállománya csökken. A fennálló hátralék rendezésébe a bérlői önerőn kívül külső forrást, a Hálózat Alapítvány által nyújtott támogatás bevonására is lehetőség nyílik.

#### **Környezeti és egészségi következmények:**

A rendelet módosításával reményeink szerint csökkenni fog a kilakoltatások száma, így sikerül megakadályozni, illetve csökkenteni a hajléktalanná válást.

#### **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:**

A rendelet módosításának az adminisztratív terheket tekintve nincs hatása.

#### **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Nincs jogszabályalkotási kötelezettség.

#### **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A jogszabály alkalmazásához többlet erőforrás nem szükséges, a jelenleg rendelkezésre álló szervezeti kereteken belül, a rendelkezésre álló tárgyi és pénzügyi feltételek mellett alkalmazható.