

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének
17./2016..... (126.) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI.16.) 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 a következőket rendeli el:

1. § Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) új 15/A. §-sal egészül ki:

„15/A. § (1) Törvényen alapuló előbérleti jog gyakorlása esetén az előbérleti jog jogosultja részére az önkormányzati tulajdonú bérlakás piaci bérleti díj megfizetése ellenében adható bérbe.

(2) A bérleti jogviszony legfeljebb 3 évre létesíthető és a bérlő kérelmére – amennyiben törvényen alapuló előbérleti joga változatlanul fennáll – többször meghosszabbítható.

(3) A piaci bérleti díjat a bérleti jogviszony létesítését megelőzően piaci-forgalmi értékbecslés alapján szakértő bevonásával kell meghatározni azzal, hogy a bérleti díj nem lehet kevesebb a 39. § alapján meghatározott bérleti díj összegénél.”

2. § A Rendelet új 17/A. §-sal egészül ki:

„17/A. § Megüresedett lakás lakásgazdálkodási feladat keretében bérbe adható a Szociális Bizottság döntése alapján a közvetlenül mellette található önkormányzati bérlakás bérlőjének a bérlő indokolással ellátott kérelmére, amennyiben

a) a megüresedett lakás felújítása gazdaságtalan, célszerűtlen, vagy komfortfokozatát tekintve nem felel meg a korszerű lakásgazdálkodás követelményeinek (szükséglakás, komfort nélküli, vagy félkomfortos lakás),

b) a kérelmező bérlő jövedelmi helyzetét tekintve valószínűsíthető, hogy a megnövelt alapterületű lakás lakbérének megfizetésével, valamint a lakás fenntartásával kapcsolatos költségeket viselni tudja,

c) a kérelmező bérlő és a vele életvitelszerűen együtt lakó, a lakásba a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható, vagy a bérbeadó hozzájárulásával befogadott személyek számát tekintve a bérbeadás indokolt.”

3. § A Rendelet 23. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„23. § (1) Költségelven, illetve piaci bérletként bérbe adott lakásokat 5 éves időtartamra lehet bérbe adni annak, aki a bérleti jogot versenytárgyalás során elnyerte.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határozott idő leteltét követően a lakás bérlőjét előbérleti jog illeti meg, és számára a lakás ismételten 5 év határozott időre bérbe adható, amennyiben piaci-forgalmi értékbecslés alapján szakértő által megállapított havi bérleti díj összegének megfizetését – mely havi bérleti díj nem lehet kevesebb az előbérleti jogra jogosító bérleti jogviszony fennállta alatt fizetendő havi bérleti díj, és a 39. § alapján meghatározott bérleti díj összegénél – vállalja.”

4. § A Rendelet 54. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„54. § (1) Az óvadék összege – a (2) bekezdés szerinti kivétellel – a helyiségre megállapított havi bruttó bérleti díj háromszorosa.

(2) A tulajdonosi jogkör gyakorlója a bérlő indokolással ellátott kérelmére az óvadékfizetési kötelezettség alól mentességet adhat, amennyiben a bérlő a lakosság számára

közszolgáltatásnak minősülő szolgáltatást nyújt, legalább 5 éve fennálló, folyamatos bérleti szerződéssel rendelkezik és nincs bérleti díj, közös költség és közüzemi díj hátraléka.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a bérlő az óvadék megfizetése alóli mentességét elveszíti, ha a bérleti jogviszony fennállása alatt bármikor a bérleti díj fizetési kötelezettségével legalább 15 napos késedelembe esik. Amennyiben a bérlő az óvadék megfizetése alóli mentességét elveszíti, úgy az óvadék megfizetésére vonatkozó felhívás kézhezvételét követő 8 napon belül a bérlő köteles óvadékfizetési kötelezettségének eleget tenni.”

5. § A Rendelet új 55/A. §-sal egészül ki:

„55/A. § (1) A bérbeadó és a bérlő – a bérlő kérelme alapján – megállapodhatnak abban, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a bérbeadó folyamatos műszaki ellenőrzése mellett. Ebben az esetben a bérlővel kötendő bérleti szerződésben szerepeltetni 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 időszakot 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 f) 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 Bérlőt bérleti díj kedvezmény illeti meg.

(4) A bérlővel kötendő bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy 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 jogosult a bérleti szerződést felmondani.

(5) Az e §-ban szabályozott esetben a helyiség 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 lakbér legfeljebb 50%-ának megfelelő összegű bérleti díj mérséklés a műszaki átadás-átvételtől kezdődően az (1) bekezdés f) pontjában meghatározott időszak elteltéig illeti meg a bérlőt. A helyiség 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 költségeinek megtérítését vállalhatja.

6. § (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 Akos
polgármester



Dr. Demjanovich Orsolya
jegyző



hómi it rendeletet 2016. 05.26-án kihirdeték

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet módosításának célja a rendelet hatályba lépése óta eltelt időszakban felmerült, a rendeletben nem szabályozott kérdések tisztázása, a vonatkozó rendeleti szabályok megalkotása.

Részletes indokolás

1. §

A Polgári Törvénykönyv 5:81. §-ában foglaltak alapján osztatlan közös tulajdon esetén a tulajdonostárs által gyakorolható előbérleti jog alapján bérbe adott lakások esetén a bérleti díj összegének meghatározására speciális szabályok beiktatása indokolt a rendeletben. Annak érdekében, hogy az Önkormányzat a vagyont a lehető legmegfelelőbben tudja hasznosítani, javasoljuk, hogy a törvényen alapuló előbérleti jogra tekintettel létesített bérleti jogviszonyok esetében piaci-forgalmi értékbecslés alapján megállapított piaci bérleti díjat – de legalább a 39. § alapján megállapított minimális bérleti díjnak megfelelő összeget – legyen köteles a bérlő fizetni az annál lényegesen kedvezőbb szociális bérleti díj helyett. Különös tekintettel indokolt ez az előírás azért, mert a törvényen alapuló előbérleti jog jogosultja ingatlan tulajdonjogával rendelkezik, így szociális alapon történő bérbeadás esetükben fogalmilag kizárt.

2. §

A lakásgazdálkodási feladat keretében történő bérbeadásra vonatkozó szabályok kiegészítése szükséges annak érdekében, hogy azokat a lakásokat, amelyek felújítása gazdaságtalan, célszerűtlen, illetve komfortfokozatát tekintve nem felelnek meg a korszerű lakásgazdálkodás követelményeinek, a szomszédos önkormányzati tulajdonú lakás bérlőjének kérelmére a már meglévő bérleményhez csatolva hasznosíthatóak legyenek.

3. §

A piaci, illetve költségelven történő bérbeadás esetére a jelenleg hatályos rendelet biztosítja ugyan a bérlő számára a további bérbeadás lehetőségét, de azzal, hogy a piaci bérleti díjat új versenytárgyalási eljárás során kell megállapítani és az itt megajánlott legkedvezőbb összegű bérleti díj összegét köteles az előbérleti jog jogosultja megfizetni. Ennek alkalmazása gyakorlati problémát jelent, hiszen az Önkormányzat a versenytárgyalási eljárás lefolytatásakor a nyertes pályázó részére köteles az ingatlant birtokba adni. Amennyiben azonban a versenytárgyalási eljárás lakott ingatlanra kerül lefolytatásra, úgy – ha a bérlő önként nem adja vissza az ingatlant – az Önkormányzat csak hosszú jogi eljárás lefolytatását követően tud birtokba adási kötelezettségének eleget tenni. A probléma megoldásaként javasoljuk, hogy a piaci, illetve költségelven bérbe adott ingatlanok esetében versenytárgyalás nélkül legyen lehetőség az ingatlan további bérbevételére azzal, hogy az új, ismételt 5 éves bérleti jogviszonyban a korábbi bérleti díj összegét piaci forgalmi értékbecslés alapján vizsgálja felül az Önkormányzat. Amennyiben a bérlő a felülvizsgálat alapján megállapított új bérleti díj összegét – mely nem lehet kevesebb a jogviszony létesítését megelőzően lefolytatott versenytárgyaláson megajánlott bérleti díj összegénél, valamint a rendelet 39. §-a alapján számított összegnél – elfogadja, úgy a Szociális Bizottság döntése alapján vele új bérleti szerződés köthető.

4. §

A helyiségek bérlői a hatályos rendelet szerint 3 havi bruttó bérleti díj összegének megfelelő összegű óvadék fizetésére kötelesek. A javaslat a jövőre nézve a tulajdonosi jogkör gyakorlója számára mérlegelési lehetőséget biztosít abban a tekintetben, hogy a lakosság számára közszolgáltatásnak minősülő szolgáltatást nyújtó bérlő részére az óvadékfizetési kötelezettséget előírja-e, vagy annak megfizetése alól mentesít.

5. §

A helyiségek esetében szükségesnek látjuk speciális, a lakásoktól eltérő szabályok szerepeltetését a rendeletben arra az esetre, ha a bérbeadó a helyiséget azzal a kötelezettséggel adja bérbe a bérlő részére, hogy azt a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

6. §

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz és a rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.