

**Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**19./2015. (VI.11.) 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 rendelkezésre 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 Szolgáltatásának 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 eljáráson 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 eljáráson 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 munkatársa által igazolt ellenértéke – a műszaki átvételétől kezdődően – mértékéig a Bérlet 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  
címtetes főjegyző



*Zárda: A rendelet 2015. VI. 11-én kihirdetve.*



## 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.