



## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének módosítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Bp. XII. ker. Hegyvidék Ök. rendelet (a továbbiakban: Ör.) 11. § (1) bekezdése lehetővé teszi, hogy a Képviselő-testület vagy az Ör. 2.§ (2) bekezdésében meghatározott esetben a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság megállapodással más szerv részére bérlőkijelölési-illetve bérlőkiválasztási jogot biztosítson. Az Ör. 11.§ (2) bekezdése alapján a bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog biztosítása a megállapodásban biztosított lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50%-ának megfelelő összegű pénzbeli ellenérték megfizetése esetén lehetséges. A 11.§ (3) bekezdése szerint a pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága évente legfeljebb 10 lakás bérlőkiválasztási jogának biztosítása esetén.

Javasolom az Ör. kiegészítését azzal, hogy bérlőkiválasztási jog biztosítása ellenében fizetendő pénzbeli ellenérték megtérítése alól a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület is mentesülhessen, továbbá, hogy amennyiben a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület bérlőkiválasztási joga alapján lakásbérleti szerződés kerül megkötésre, az Ör. 45-47.§-ában meghatározott feltételek fennállása esetén lehetőség legyen szociális lakbér megállapítására.

Javaslatom indokai a következők:

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 12. pontjában foglaltak alapján 2013. január 1-jétől a fővárosi kerületi önkormányzat feladata a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása. A megfogalmazott feladat további részleteiről más jogszabály nem rendelkezik, a feladat tartalmáról az önkormányzatok maguk döntenek. Erre figyelemmel kerületünk – a Képviselő-testület 180/2012. (IX. 27.), illetve 227/2013. (XI. 13.) számú határozatai alapján – a 2013., illetve 2014. évre is együttműködési megállapodást kötött a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel évi 12, kerületünkben élő hajléktalan személy rehabilitációjára.

A közös munka célja az, hogy az életvitelszerűen XII. kerületben élő hajléktalanoknak olyan segítséget adjunk, amely lehetővé teszi számukra, hogy – személyre szabott megoldásokat kínálva – esélyt kapjanak társadalmi beilleszkedésükhöz. A programra fordított források kisebb részben szociális munkára, nagyobb részben a kiválasztottak egyedi szükségleteinek kielégítésére használhatóak fel, úm.: lakhatás, képzés, közlekedés, orvosi kezelés, telefonszámla, egyéb.

A kerületben végzett modellértékű program az eddigi tapasztalatok alapján képes a hajléktalan emberek integrációjában, rehabilitációjában – apró lépésekben – sikereket elérni. A munka során az egyik legnehezebb feladatot azonban a hajléktalan sorsból már kikapaszkodott emberek lakhatásának biztosítása jelenti, így a program sikerében szerepet játszhat egy-egy önkormányzati bérlakás e célra történő bérbeadása, és amennyiben ennek az Ör. 45-47.§-ában meghatározott feltételei fennállnak, a kedvezményes mértékű, szociális lakbér megállapítása.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2013. (IV.30.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Ök. rendelet 27.§ (5) bekezdése kimondja, hogy a rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. E kötelezettségre figyelemmel az alábbiakról tájékoztatom a Képviselő-testületet:

A rendeletmódosítás lehetővé teszi, hogy a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül bérlőkiválasztási jogot kaphasson, és amennyiben az Ör. 45-47.§-ában meghatározott feltételek fennállnak, kedvezményes mértékű, szociális lakbér megállapítására sor kerülhessen. Ennek hatása társadalmilag pozitív, mert ezáltal lehetővé válik az életvitelszerűen a XII. kerületben élő hajléktalan személyek integrációja.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottságnak, a Bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Mindezekre figyelemmel kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez 1. szám alatt mellékelt rendeletet alkossa meg. Az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza a rendelet-tervezet indokolását.

Az előterjesztéshez 3. számú mellékletként csatolom az Ör. II. fejezete „Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján” alcímének módosítási javaslatával egységes szerkezetbe foglalt szövegét.

**Rendeletalkotási javaslat:**

A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2014. március „12”

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**Gottfriedné dr. Tusor Gabriella**  
jegyző

Melléklet:

1. sz. melléklet: a 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendeletét módosító rendelet-tervezete
2. sz. melléklet: a 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendeletét módosító rendelet-tervezet indokolása
3. sz. melléklet: a 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelet II. fejezete „Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján” alcímének módosítási javaslattal egységes szerkezetbe foglalt szövege

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2014. (.....) önkormányzati rendelete  
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007.  
(VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. §-ának (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1.§**

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelete (a továbbiakban: Ör.) 7.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. § Költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon kerül sor. Ha lakás bérbeadására a 19. § (1) bekezdése, vagy a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére a 11.§ (3) bekezdésében biztosított bérlőkiválasztási jog alapján kerül sor, a bérlő részére a 45-47.§-ban meghatározott feltételek fennállása esetén szociális lakbér állapítható meg.”

**2.§**

Az Ör. 11.§-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (3) A pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága és a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága által kiválasztott, vele szolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati jogviszony fennállásáig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által kiválasztott bérlővel 5 éves határozott időre köt bérleti szerződést.”

**3.§**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Gottfriedné dr. Tusor Gabriella**

jegyző

**Pokorni Zoltán**

polgármester

## INDOKOLÁS

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletét módosító önkormányzati rendelet tervezetéhez**

### Általános indokolás

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 12. pontjában foglaltak alapján 2013. január 1-jétől a fővárosi kerületi önkormányzat feladata a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása, melyre figyelemmel kerületünk – a Képviselő-testület 180/2012. (IX. 27.), illetve 227/2013. (XI. 13.) számú határozatai alapján – a 2013. illetve 2014. évre is együttműködési megállapodást kötött a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel évi 12, kerületünkben élő hajléktalan személy rehabilitációjára.

A program az életvitelszerűen a XII. kerületben élő hajléktalanoknak nyújt segítséget társadalmi beilleszkedésükhöz. A kerületben végzett modellértékű program az eddigi tapasztalatok alapján képes a hajléktalan emberek integrációjában, rehabilitációjában – apró lépésekben – sikereket elérni. A munka során az egyik legnehezebb feladatot azonban a hajléktalan sorsból már kikapaszkodott emberek lakhatásának biztosítása jelenti, így a program sikerében szerepet játszhat egy-egy önkormányzati bérlakás e célra történő bérbeadásának lehetősége. A rendeletmódosítás során lehetőség nyílik arra, hogy a Hegyvidéki Önkormányzat a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére pénzbeli ellenérték megfizetésének kötelezettsége nélkül bérlőkiválasztási jogot biztosítson, ezáltal a programban részt vevő hajléktalan személyek lakhatását lehetne biztosítani.

### Részletes indokolás

#### 1.§-hoz

A rendelet tervezet az Ör. 7.§-át akként módosítja, hogy ha a lakásbérleti szerződés megkötésére a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület bérlőkiválasztási joga alapján kerül sor, az Ör. 45-47.§-ában meghatározott feltételek esetén szociális lakbér kerülhessen megállapításra.

#### 2.§-hoz

A rendelet tervezet az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 11.§-át kiegészíti azzal, hogy a Képviselő-testület vagy a rendeletben meghatározott esetben a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság megállapodással a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére bérlőkiválasztási jogot biztosíthat oly módon, hogy a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesületnek ezért pénzbeli ellenértéket nem kell fizetnie.

**Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007.**

**(VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelete II. fejezetének módosítási javaslatokkal egységes szerkezetbe foglalt szövege**

*(A módosítási javaslatokat a dőlt betűs szövegrész tartalmazza.)*

### **Költség elven történő bérbeadás**

#### **7. §<sup>1</sup>**

*Költség elven történő a bérbeadás, ha arra nem szociális vagy nem piaci alapon kerül sor. Ha lakás bérbeadására a 19. § (1) bekezdése, vagy a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére a 11.§ (3) bekezdésében biztosított bérlőkiválasztási jog alapján kerül sor, a bérlő részére a 45-47.§-ban meghatározott feltételek fennállása esetén szociális lakbér állapítható meg.*

### **Pályázati eljárás általános szabályai**

#### **8. §**

(1) A pályázat üres lakás esetén, vagy akkor írható ki, ha a lakásban lakó személy írásbeli nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.

(2) A pályázatot a XII. kerületi Hegyvidék című lapban, továbbá az Önkormányzat internetes honlapján is közzé kell tenni és legfeljebb 15 napra az Önkormányzat hirdetőtábláján ki kell függeszteni.

(3) A pályázatot - a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) véleményének kikérésével - a polgármester írja ki.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás módját, időtartamát;
- b) a meghirdetett lakás címét, jellemzőit: alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, műszaki állapotát;
- c) a lakbér összegét;
- d) ha szükséges, a lakásban elvégzendő munkákat, azok határidejét, a várható költségek mértékét és a költségek megtérítésének módját;
- e) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját;
- f) a lakás megtekintésére biztosított időpontot;
- g) az elbírálás szempontjait;
- h) piaci alapú lakáspályázat esetén a pályázati tárgyalás megtartásának helyét és időpontját;
- i) az óvadék összegét;
- j) az eredmény közlésének módját és időpontját;
- k) egyéb feltételeket.

(5) A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított legalább 10 nap álljon rendelkezésre.

(6) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, annak tartalmaznia kell:

- a) a bérbevételre ajánlatot tevő nevét, a lakásba költözők számát;



- b) a piaci alapú pályázat esetén a pályázó ajánlatát az egyösszegű befizetésre;
- c) a pályázati felhívásban szereplő valamennyi feltétel elfogadását.

(7) Azt a pályázatot, amely a (6) bekezdésben megjelölteket nem tartalmazza, érvénytelennek kell tekinteni.

(8)<sup>2</sup> A polgármester a pályázati felhívást a pályázatok benyújtására meghatározott időpontig vonhatja vissza.

### **A szociális pályázat sajátos szabályai**

#### **9. §**

(1) A szociális bérletre vonatkozó pályázatot a rendelet 2. számú mellékletében meghatározott - a pályázónak ingyenesen rendelkezésre bocsátott - nyomtatványon kell benyújtani.

(2) A szociális bérletre benyújtott pályázatokat a Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) dolgozza fel. A Bizottság választja ki azt a pályázót, akivel bérleti szerződést kell kötni.

(3) A pályázat elbírálásának fő szempontja a pályázó és családja (együttköltözők):

- a) lakhatási körülményei,
- b) jövedelmi, vagyoni viszonyai,
- c) gyermekek, együttlakók száma.

Előnyt élvez a XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező pályázó.

(4) A polgármester a döntésről a pályázókat a döntés kihirdetését követő 15 napon belül írásban értesíti.

### **Piaci pályázat sajátos szabályai**

#### **10. §**

(1) Ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a polgármester a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja. Erről a pályázót értesíteni kell.

(2) A piaci alapú bérbeadásra kiírt pályázati tárgyalás lebonyolítására a rendelet 3. számú melléklete szerinti szabályokat kell alkalmazni.

(3) Az óvadék mértékét a pályázati kiírás tartalmazza, de legalább két havi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a szerződés megkötésekor a nyertes pályázónak igazolnia kell.

(4) Az óvadék visszajár a bérlőnek a szerződés megszűnésekor, ha a részére bérbe adott lakást legalább a birtokba adáskori állapotban adja át, és egyéb szerződésben rögzített kötelezettségének is eleget tett, ellenkező esetben az Önkormányzatot illeti meg.

## Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján

### 11. §

(1) Bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jognak más szerv részére megállapodás alapján történő biztosításáról a Bizottság javaslata alapján a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság dönt. A bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog a megállapodásban kikötött pénzbeli ellenérték nagyságától függően egyszeres vagy többszörös lehet.

(2) A megállapodásban a bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog alapján biztosításra kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50 %-át kell pénzbeli ellenértékként kikötni, a (3) bekezdésben foglalt kivétellel. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a kijelölt, illetve kiválasztott bérlő a költség elvű lakbér összegét köteles megfizetni.

*(3) A pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága és a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága által kiválasztott, vele szolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati jogviszony fennállásáig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által kiválasztott bérlővel 5 éves határozott időre köt bérleti szerződést.*

(4) Ha a lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat fel kell hívni, hogy a kézhezvételtől számított 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.

(5) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, a lakás bérének megfelelő összeget és a lakás-bérbeadónak számlázott közüzemi (társasházi) közös költségeit köteles megtéríteni.