



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 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés az önkormányzati lakások volt bérlői, jogcím nélküli lakáshasználói számára történő másik lakás bérbeadására irányuló rendelkezések bevezetésére és a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatti Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban lévő lakások bérbeadására vonatkozóan új és módosító rendelkezések bevezetésére irányul.

I.

1. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 18. §-a a volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó kérelmével kapcsolatban az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

(1) Ha a lakásbérleti szerződést a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel, a lakáshasználó kérelmére, a bérleti jogviszony megszűnését követően, a jegyző a bérleti jogviszony helyreállításának érdekében ismételten bérleti szerződést köthet a lakáshasználóval, amennyiben

a) a fennálló lakbér, illetve használati díj tartozását maradéktalanul kiegyenlítette, vagy
b) hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítésére alapítvány vagy egyéb jótékonyági szervezet által folyósított támogatásból sor kerül.

(2) A kérelem elbírálásánál előnyt élvez az a lakáshasználó, akinek az esetében a Családsegítő és Gyermekjóléti Központ támogató javaslatot ad.

(3) A bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a fennálló lakbér, illetve használati díj, valamint a különszolgáltatási díj tartozás maradéktalan kiegyenlítése.

(4) Az (1) bekezdés alapján a lakást a jegyző egy év határozott időtartamra adja bérbe. Az egy év határozott időtartam elteltével a bérlő kérelmére - ha a bérlőnek lakbér, illetve különszolgáltatási díj tartozása nincs - a lakást a Bizottság 5 év határozott időtartamra bérbe adhatja.

Az Ör. gyakorlati alkalmazása során előfordulhat, hogy amennyiben az önkormányzati lakás bérlőinek lakásbérleti szerződése lakbér megfizetésének elmulasztása miatt felmondásra került, és a lakáskiürítési eljárásban született döntés a lakás elhagyására kötelezi a használót, a végrehajtási eljárás során a használó nem tudja megoldani a lakhatását, kilakoltatásakor az utcára kerülne.

A jelenlegi rendeleti szabályozás szerint kizárólag azoknak a használóknak lehet helyreállítani a bérleti jogviszonyát, akik fennálló lakbér, illetve használati díj tartozásukat maradéktalanul kiegyenlítették, vagy hitelt érdemlő módon igazolják, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítésére alapítvány vagy egyéb jótékonyági szervezet által folyósított támogatásból sor kerül.



Azokon a kritikus élethelyzetben lévő lakás használókon szeretnénk segíteni, akik nagyobb alapterületű önkormányzati lakásban laknak, az esetleges kilakoltatási eljárásban lakhatásukat nem tudják megoldani és fennálló tartozásukat nem tudják maradéktalanul kiegyenlíteni.

Javasoljuk, hogy ezen használók részére másik, lehetőleg kisebb önkormányzati lakás bérbeadására kerülhessen sor akként, hogy a fennálló tartozásuk részletekben történő megfizetésére megállapodást kötnék. A szerződés legfeljebb 5 év határozott időtartamra szólhat, és évente felülvizsgálatra kerül.

2. Az Ör-be 2020. október 1. napján kerültek bevezetésre a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban – a továbbiakban: Fecskeházban - lévő lakások bérbeadására vonatkozó rendelkezések.

A Fecskeházban lévő lakásokra a bérleti jogviszony a szolgálati jogviszony időtartamáig, legfeljebb 5 éves határozott időre szólhat.

Lakásigény benyújtására jogosultak, akik

- a) a 40 éves életkort nem töltötték be,
- b) sem az igénylő, sem a vele együtt költöző személy nem rendelkezik másik lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy bérleti jogával,
- c) készek végleges lakáshoz jutásukat önerőből, előtakarékoság vállalásával megoldani,
- d) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság közszolgálati, közalkalmazottai, munkavállalói.

A kerületben működő közintézménnyel a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan is.

Az az igénylő, akivel a Fecskeházban lévő lakásra bérleti szerződés kerül megkötésre, köteles valamely pénzügyintézetnél a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó időtartamra, minimum a havi lakbér összegével megegyező összegű havi megtakarításra vonatkozó előtakarékosági szerződést kötni.

A Fecskeházi lakások első bérbeadását 2021. szeptember 1. napjától tervezzük. A beérkezett kérelmek feldolgozása során azt tapasztaltuk, hogy 40 éves életkor feletti, krízishelyzetben lévő igénylők is szeretnének lakásokat bére venni a Fecskeházban.

Erre tekintettel javasoljuk, hogy az Ör. Fecskeházi lakások bérbeadására vonatkozó rendelkezései akként kerüljenek módosításra, hogy a Fecskeházi lakások bérbevételére az Önkormányzat és az intézmények alkalmazásában álló 40 éves életkort betöltött, különösen nehéz élethelyzetben lévő foglalkoztatottak is jogosultak lehessenek. A bérleti szerződés ezen bérlők esetén legfeljebb 2 év határozott időre kerülne megkötésre, azzal, hogy előtakarékosági szerződés kötési kötelezettség esetükben nem állna fenn.

A kerületben működő közintézmények részéről felmerült az igény a Fecskeházban lévő lakásokra bérlőkijelölési jog biztosításával kapcsolatos megállapodások megkötésére, azonban a pénzügyi térítés megfizetése szűkös anyagi forrásaikra tekintettel gondot okoz számukra. Erre figyelemmel javasoljuk az Ör. 18/A. § (3) bekezdésének kiegészítését azzal, hogy a Fecskeházban található lakásra biztosított bérlőkijelölési jog esetében a kerületben működő közintézmény mentesüljön a pénzügyi ellenérték



megfizetése alól. Javasoljuk továbbá, hogy a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága által kiválasztott bérlők is mentesüljenek az előtakarékosági szerződés kötési kötelezettség alól.

Javasoljuk továbbá az Ör. 18/A.§ (2) bekezdés a) pontjának akként történő módosítását, hogy lakásigény benyújtására jogosult igénylő, és a vele együtt költöző személy Budapest és Pest megye területén nem rendelkezhetnek másik lakás, vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy bérleti jogával. Az Ör. 18/A.§ (2) bekezdés d) pontja pontosításra szorul.

II.

Hatásvizsgálat

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat rendeletének 24. § (5) bekezdése kimondja, hogy a rendelettervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. A vizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet az előterjesztésben tájékoztatni kell. E kötelezettségre figyelemmel a következőkről tájékoztatom a Képviselő-testületet:

A kisebb alapterületű önkormányzati lakás bérbeadásával és a tartozás megfizetésére részletfizetés biztosításával a nehéz anyagi helyzetben lévő használók támogatására nyílik lehetőség, a nagyobb alapterületű lakás visszakerül az Önkormányzat birtokába, melyet ismételten hasznosítani lehet.

A Fecskeázi lakások bérlői körének kiterjesztése mindenképpen pozitív, hiszen a krízishelyzetben lévő kérelmezők támogatását célozza, a bérlőkijelölési joggal kapcsolatos megállapodások megkötésekor a pénzbeli térítés alóli mentesítés a kerületben működő közintézményeket segíti. A rendeletmódosítás társadalmi hatása a fentiekre figyelemmel pozitív.

A módosítás nem eredményezi az adminisztrációs terhek növekedését, további személyi, tárgyi, pénzügyi feltétel biztosítása nem szükséges.

Az I. pontban foglaltak alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy az Ör. módosítására készített, az előterjesztéshez 1a. szám alatt mellékelte rendeletet alkossa meg. A rendelettervezet rövid indokolását az előterjesztés 1b. melléklete tartalmazza. A kéthasábos szövegű segédanyagot 1c. mellékletként csatolom.

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

Rendeleterjesztési javaslat:

A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(A döntéshozatal módja: minősített többség.)

Budapest Hegyvidék, 2021. június „18” „

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:

Pckorni Zoltán
polgármester



Mellékletek:

- 1a. rendlettervezet*
- 1b. részletes indokolás*
- 1c. kéthasábos szövegi segédanyag*

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
/2021. () önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017.
(IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-
testületének önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-ában és 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (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 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 18.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Ha a lakásbérleti szerződést a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel, a lakáshasználó kérelmére, a bérleti jogviszony megszűnését követően, a jegyző másik, lehetőleg kisebb alapterületű lakásra vonatkozóan bérleti szerződést köthet a lakáshasználóval, amennyiben

- a) a fennálló lakbér, illetve használati díj tartozását maradéktalanul kiegyenlítette, vagy
- b) hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítésére alapítvány vagy egyéb jótékonyági szervezet által folyósított támogatásból sor kerül, illetve
- c) a fennálló tartozás megfizetésével kapcsolatban részletfizetési megállapodást köt.

A szerződés legfeljebb 5 év határozott időtartamra szólhat, és évente felülvizsgálatra kerül.”

2. §

(1) Az Ör. 18/A. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A Fecskeházban lévő lakásokra a bérleti jogviszony a szolgálati jogviszony időtartamáig, legfeljebb 5 év, krízishelyzetben lévő igénylő esetén legfeljebb 2 éves határozott időre szólhat.”

„(2) Lakásigény benyújtására jogosultak, akik

- a) a 40 éves életkort nem töltötték be,
- b) sem az igénylő, sem a vele együtt költöző személy nem rendelkezik Budapesten, illetve Pest megyén más lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy bérleti jogával,
- c) készek végleges lakáshoz jutásukat önerőből, előtakarékosság vállalásával megoldani,
- d) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselői, közalkalmazottai, munkavállalói.

(2) Az Ör. 18/A.§-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Lakásigény benyújtására a 40. életévét betöltött, különösen nehéz élethelyzetben lévő igénylő (a továbbiakban: krízishelyzetben lévő igénylő) is jogosult.”

(3) Az Ör. 18/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kerületben működő közintézménnyel a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető azzal, hogy a kerületben működő közintézmény mentesül a pénzbeli ellenérték megfizetése alól.”

(4) Az Ör. 18/A. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az az igénylő, akivel a Fecskeházban lévő lakásra bérleti szerződés kerül megkötésre, köteles valamely pénzintézetnél a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó időtartamra, minimum a havi lakbér összegével megegyező összegű havi megtakarításra vonatkozó előtakarékosági szerződést kötni. Az előtakarékosági szerződés megkötését bérlő köteles igazolni. A krízishelyzetben lévő igénylő és a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitanysága által kiválasztott bérlő az előtakarékosági szerződés megkötése alól mentesül.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2021. június

dr. Gottfried-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 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító rendeletervezetéhez

Általános indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) módosítását a kritikus élethelyzetben lévő lakás használók részére másik, lehetőleg kisebb önkormányzati lakás bérbeadási lehetőségének megteremtése és a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatti Fecskeházban található lakások bérbeadásával kapcsolatos új rendelkezések bevezetése, és egyes rendelkezések pontosítása teszi szükségessé.

Részletes indokolás

A rendeletervezet **1. §-ához:**

A lakásbérleti szerződés felmondása esetén a tartozást felhalmozó használók részére kisebb lakás bérbeadásának lehetőségét szabályozza.

A rendeletervezet **2. §-ához:** A krízishelyzetben lévő igénylőkre vonatkozó új rendelkezéseket tartalmazza a rendelkezés. A szabályozás szerint 40. életévet betöltött, nehéz élethelyzetben lévő foglalkoztatottak esetében is lehetőség lesz a Fecskeházban történő lakás bérbeadására a szolgálati jogviszony fennállása alatt, de legfeljebb 2 év határozott időre.

A Fecskeházi lakások igénylőivel kapcsolatban új rendelkezés kerül bevezetésre, mely szerint Budapesten, illetve Pest megyében nem rendelkezhetnek az igénylők és vele együtt költöző személyek másik lakás, vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy bérleti jogával.

A kerületben működő közintézmény részére biztosított bérlőkijelölési jog esetén, a közintézmény mentesítésre kerül a pénzbeli ellenérték megfizetése alól.

A krízishelyzetben lévő igénylők és a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága által kiválasztott bérlők mentesülnek az előtakarékosági szerződés megkötése alól a bérleti jogviszony fennállása alatt.

A rendeletervezet **3. §-ához:** A hatálybalépésről rendelkezik.

<p>Az Örkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. rendelet (hatályos szöveg)</p>	<p>Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. rendelet (módosított szöveg)</p>
	<p style="text-align: center;"><i>Új rendelkezés</i></p> <p>18.§ (5) Ha a lakásbérleti szerződést a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel, a lakásbhasználó kérelmére, a bérleti jogviszony megszűnését követően, a jegyző másik, lehetőleg kisebb alapterületű lakásra vonatkozóan bérleti szerződést köthet a lakásbhasználóval, amennyiben</p> <p>a) a fennálló lakbér, illetve használati díj tartozását maradéktalanul kiegyenlítette, vagy</p> <p>b) hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítésére alapítvány vagy egyéb jótékonyági szervezet által folyósított támogatásból sor kerül, illetve</p> <p>c) a fennálló tartozás megfizetésével kapcsolatban részletfizetési megállapodást köt.</p> <p>A szerződés legfeljebb 5 év határozott időtartamra szólhat, és évente felülvizsgálatra kerül.</p>
<p>18/A. § (1) A Fecskeházban lévő lakásokra a bérleti jogviszony a szolgálati jogviszony időtartamáig, legfeljebb 5 éves határozott időre szólhat.</p>	<p>18/A. § (1) A Fecskeházban lévő lakásokra a bérleti jogviszony a szolgálati jogviszony időtartamáig, legfeljebb 5 év, krízishelyzetben lévő igénylő esetén legfeljebb 2 éves határozott időre szólhat.</p>
<p>18/A. § (2) Lakásigény benyújtására jogosultak, akik</p> <p>a) a 40 éves életkort nem töltötték be,</p> <p>b) sem az igénylő, sem a vele együtt költöző személy nem rendelkezik másik lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy bérleti jogával,</p> <p>c) készek végleges lakáshoz jutásukat önerőből, előtakarékosság vállalásával megoldani,</p>	<p>18/A. § (2) Lakásigény benyújtására jogosultak, akik</p> <p>a) a 40 éves életkort nem töltötték be,</p> <p>b) sem az igénylő, sem a vele együtt költöző személy nem rendelkezik Budapesten, illetve Pest megyében másik lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy bérleti jogával,</p>

<p>d) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság közszolgálati, közalkalmazottai, munkavállalói.</p>	<p>c) készek végleges lakáshoz jutásukat önerőből, előtakarékoság vállalásával megoldani. d) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselői, közalkalmazottai, munkavállalói.</p>
	<p style="text-align: center;"><i>Új rendelkezés</i></p> <p><i>18/A.§ (2a) Lakásigény benyújtására a 40. életévét betöltött, különösen nehéz élethelyzetben lévő igénylő (a továbbiakban: krízishelyzetben lévő igénylő) is jogosult.</i></p>
<p>18/A§ (3) A kerületben működő közintézménnyel a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan is.</p>	<p>18/A. § (3) A kerületben működő közintézménnyel a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető azzal, hogy a kerületben működő közintézmény mentesül a pénzügyi ellenérték megfizetése alól</p>
<p>18/A§ (7) Az az igénylő, akivel a Fecskeházban lévő lakásra bérleti szerződés kerül megkötésre, köteles valamely pénzügyintézetnél a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó időtartamra, minimum a havi lakbér összegével megegyező összegű havi megtakarításra vonatkozó előtakarékosági szerződést kötni. Az előtakarékosági szerződés megkötését bérlő köteles igazolni.</p>	<p>18/A. § (7) Az az igénylő, akivel a Fecskeházban lévő lakásra bérleti szerződés kerül megkötésre, köteles valamely pénzügyintézetnél a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó időtartamra, minimum a havi lakbér összegével megegyező összegű havi megtakarításra vonatkozó előtakarékosági szerződést kötni. Az előtakarékosági szerződés megkötését bérlő köteles igazolni. A krízishelyzetben lévő igénylő és a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága által kiválasztott bérlő az előtakarékosági szerződés megkötése alól mentesül.</p>