

INDOKLÁS

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról önkormányzati rendelethez

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 és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatályba lépése óta a gyakorlatban szükségessé vált az önkormányzati lakás és nem lakás célú ingatlanok hasznosítási gyakorlatának teljes körű felülvizsgálata. Az ezen jogszabályok hatályba lépése óta bekövetkezett társadalmi-gazdasági változások új szabályok megalkotását tették szükségessé, továbbá számos, a gyakorlatban már nem alkalmazott rendelkezés hatályon kívül helyezése is szükségessé vált annak ellenére, hogy a jogszabályi változások, a gyakorlati alkalmazás során szerzett tapasztalatok, a felmerült szabályozási és szövegpontosítási igények miatt a rendelet a hatályba lépése óta már számos alkalommal módosításra került.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mőtv.) 23. § (5) bekezdés 14. pontjába értelmében a kerületi önkormányzat feladata az önkormányzati tulajdonú lakás és helyiséggazdálkodás, ezért szükséges a szabályok önkormányzati rendelet útján történő megalkotása.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1. §-hoz

A rendelet-tervezet 1.§-a meghatározza a rendelet tárgyi és időbeli hatályát.

2. §-hoz

Meghatározza a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult szervezet, továbbá rendelkezik a hatáskör átruházásáról.

3. §-hoz

Rendelkezik a szerződés írásba foglalásáról, illetőleg annak szabályairól.

4. §-hoz

Meghatározza a lakások bérbe adásának jogcímeit.

5. §-hoz

Rögzíti a lakásigénylés jogcímén történő bérbeadás szabályait.

6. §-hoz

Rögzíti a szociális helyzet alapján történő bérbe adás feltételeit.

7. §-hoz

Rögzíti a piaci alapon történő bérbe adás feltételeit.

8. §-hoz

Meghatározza a költségelvű bérbeadás eseteit.

9. §-hoz

Meghatározza a bérlőkijelölési jog biztosításának szabályait.

10.-11. §-okhoz

Meghatározzák a törvényben előírt kötelezettség alapján történő bérbe adás szabályait.

12.-13. §-okhoz

A másik lakásban történő elhelyezési kötelezettség szabályait határozzák meg.

14. §-hoz

Az önkormányzati feladat megvalósítása érdekében történő bérbe adás feltételeit rögzíti.

15. §-hoz

A közérdekű feladat megvalósítása érdekében történő bérbe adás módját rögzíti.

16. §-hoz

Megengedi a lakáscsere lehetőségét.

17. §-hoz

A szolgálati jelleggel történő bérbeadás eseteit, valamint a kérelem elbírálásának szempontjait határozza meg.

18. §-hoz

Lehetőséget ad a bérleti jogviszony helyreállítására abban az esetben, ha a bérlő bérleti jogviszonyát a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel.

19. §-hoz

Rögzíti a bérbe adás időtartamát.

20. §-hoz

A lakás nem lakás céljára történő bérbe adásának szabályait rögzíti.

21. §-hoz

A bérlőtársi szerződés megkötésének szabályait tartalmazza.

22. §-hoz

A megüresedett társbérleti lakrész bérbe adásának szabályait írja elő.

23-28. §-hoz

Meghatározzák a bérbeadó és a bérlő bérleti jogviszonnyal összefüggő jogait és kötelezettségeit.

29.-33. §-hoz

Előírják a bérbeadói hozzájárulás, valamint a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésének részletes szabályait.

34. §-hoz

Meghatározza a lakásoknak a lakbér számítása során figyelembe vehető alapterületét.

35. §-hoz

Szabályozza a lakbér mértékét növelő s csökkentő tényezőket.

36. §-hoz

Meghatározza a társbérlet esetén számítandó lakbért.

37. §-hoz

A lakbér módosításának eseteit tartalmazza.

38-40. §-okhoz

A lakbér megállapításának és közlésének szabályait írja elő.

41-42. §-okhoz

A különszolgáltatási díj megállapításának szabályait részletezi.

43. §-hoz

Meghatározza a jogcím nélküli lakáshasználók által fizetendő díj mértékét.

44-48. §-okhoz

A lakbértámogatás szabályait részletezi.

49-53. §-okhoz

A kiegészítő lakbértámogatás feltételeit állapítja meg.

54-57. §-okhoz

A helyiségek bérbeadásának célját és módját állapítja meg.

58-62. §-okhoz

Részletesen meghatározza a helyiség pályázati eljárás szabályait.

63. §-hoz

Szabályozza a helyiségek bérlőtársak részére történő bérbeadásának feltételeit.

64. §-hoz

Megállapítja a bérbeadás időtartamát.

65. §-hoz

A helyiség bérleti díjak megállapításának elveit mondja ki.

66. §-hoz

Meghatározza a helyiség jogcím nélküli használója által fizetendő díjakat.

67-68. §-okhoz

Meghatározza a helyiségek bérlőjének alapvető kötelezettségeit.

69-71. §-okhoz

A bérbeadói hozzájárulás szabályait állapítja meg.

72-74. §-okhoz

Rögzíti, hogy mely esetekben kerülhet sor cserehelyiség felajánlására.

75-76. §-okhoz

Megállapítja az adatvédelmi szabályokat.

77-78. §-okhoz

Törzsvagyonra vonatkozó szabályokat tartalmaz.

79-80. §-okhoz

A követelésről lemondás, illetve a perbeli vagy peren kívüli egyezség megkötésének szabályait határozza meg.

81. §-hoz

Tartalmazza a rendelettel kapcsolatos értelmező rendelkezéseket.

82. §-hoz

A rendelet hatályba lépésének időpontját állapítja meg.

1. melléklet

Meghatározza a lakásigény mértékét.

2. melléklet

Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét állapítja meg.

3. melléklet

Kimondja melyik területen elhelyezkedő lakások lakbérét kell övezeti pótlékkal növelni.

4. melléklet

A helyiségbérletre vonatkozó pályázati tárgyalás szabályait tartalmazza.