

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2017. (.....)
önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

(T E R V E Z E T)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 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. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÖR.) 2. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(E rendelet alkalmazásában:)

„a) állami támogatással épült lakás: a Budapest, IV. ker. Megyeri út 201., 203. és 205. szám alatti, pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított bérlakások, valamint az e rendelet hatályba lépését követően kifejezetten ilyen megnevezéssel épített vagy átalakított lakások,”

(2) Az ÖR. 2. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(E rendelet alkalmazásában:)

„e) háztartás: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény szerinti háztartás.”

2. §

Az ÖR. 3. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(Ahol e rendelet méltányossági döntési jogosultságot biztosít, a döntés meghozatala előtt különösen az alábbi szempontokat kell mérlegelni:)

„a) az érintett és a vele egy háztartásban élő, vagy együtt költözni kívánó személy szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetét, a háztartás egy főre jutó havi jövedelmének összegét,”

3. §

Az ÖR. 13. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„13. § (1) A lakást szociális helyzet alapján csak akkor lehet bérbeadni, ha a kérelmező háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének (a továbbiakban: nyugdíjminimum) 250 %-át. A jövedelem számításánál csak a leendő bérlőt és a vele együttköltöző személyeket lehet figyelembe venni.

(2) Szociális helyzet alapján csak olyan lakás adható bérbe, amelynek fenntartási költségeit a leendő bérlő – az együttköltöző személyek jövedelmének és az igénybe vehető támogatások figyelembe vételével – várhatóan viselni tudja.”

4. §

Az ÖR. 16. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(Az (1) bekezdés alkalmazása során a leendő bérlőn túlmenően csak az alábbi – a leendő bérlővel együtt a lakásba ténylegesen be is költöző - személyek vehetőek figyelembe:)

„b) akikkel a bérleti jogviszony létesítését megelőzően életvitelszerűen és jogszerűen együtt lakott.”

5. §

Az ÖR. 17. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1) A 12-16. § rendelkezéseit - a (2) bekezdésben meghatározott eltérésekkel - megfelelően akkor is alkalmazni kell, ha a bérleti jogviszony időtartamának 11. § szerinti meghosszabbítására – mivel a lejáró bérleti szerződés megkötésére is a szociális helyzet alapján került sor - a szociális helyzet alapján kerül sor.
(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a 16. § (1) bekezdésében meghatározott lakásnagyság legfeljebb 1 lakószobával és 15 m²-rel az NLB. hozzájárulása nélkül is túlléphető.”

6. §

Az ÖR. 20. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a 20. § a következő (6) bekezdéssel egészül ki:
„(4) Az (3) bekezdés alkalmazásában megfelelő jövedelemnek minősül, ha a lakás bérleti díj nem haladja meg a bérlő háztartása összjövedelmének 15 %-át.
(5) A bérleti szerződés 11. § szerinti meghosszabbításakor az (3) bekezdés alkalmazásában megfelelő jövedelemnek minősül, ha a bérleti díj nem haladja meg a bérlő háztartása összjövedelmének 25 %-át.
(6) A lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetében nem kell alkalmazni a 16. § szerinti maximális lakásnagyságra vonatkozó szabályokat.”

7. §

Az ÖR a következő 7/A. alcímmel egészül ki:

„7/A. Jövedelmi és vagyoni helyzet vizsgálata a bérleti szerződés módosításakor

24/A.§ (1) A bérleti szerződésnek a felek közös megegyezéssel történő módosítása, vagy szomszédos ingatlanak a lakáshoz történő csatolása esetén vizsgálni kell a bérlő háztartása jövedelmi és vagyoni helyzetét.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben csak a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint módosítható a bérleti szerződés, ha a bérlő személyében beálló változás, vagy a lakás alapterületének módosulása

következtében a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei nem állnak fenn.”

8. §

(1) Az ÖR. 33. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázatnak tartalmaznia kell:)

„c) a pályázóval együttköltöző személyek nevét, személyazonosító adatait és a közöttük fennálló rokonsági kapcsolat megjelölését,”

(2) Az ÖR. 33. § (1) bekezdés e) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázatnak tartalmaznia kell:)

„e) szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázó és a vele együtt lakó-, illetve a vele együtt költöző személyek jövedelmi és vagyoni helyzetére, valamint a jelenlegi lakáskörülményeire vonatkozó adatokat,”

9. §

Az ÖR. 42. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„42. § Amennyiben a bérlő a munkaviszonyhoz kötődően bérbe adott lakásba való beköltözésével egyidejűleg az Önkormányzat részére önkormányzati lakást ad le, úgy a lakásra létrejött bérleti jogviszonyának megszűnésekor a leadott lakáshoz hasonló másik lakás bérbeadására tarthat igényt kivéve, ha a bérbeadó a lakásbérleti szerződést a bérlő szerződésszegő magatartása miatt mondta fel.”

10. §

Az ÖR. 53. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakás bérleti jogának elcseréléséhez szükséges bérbeadói hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 29. §-ában foglaltakra figyelemmel – a polgármester dönt.”

11. §

Az ÖR. 64. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„64. § Az NLB. – a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint – kivételesen engedélyezheti az Önkormányzat által bontásra vagy rehabilitációra kijelölt lakás bérbe adását, amennyiben a kérelmező a lakás megtekintése után vállalja, hogy a lakást önerőből rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi és ellátja a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, továbbá a 68. § szerinti költségtérítésről lemond. Ebben az esetben a 10. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott bontó feltételre külön fel kell hívni a bérlő figyelmét.”

12. §

(1) Az ÖR. 67. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérlő kérelmére a lakbér és külön szolgáltatások díja tartozására valamint járulékaira a polgármester legfeljebb 24 havi részletfizetést engedélyezhet. Ezen

részletfizetési megállapodás megkötésére akkor kerülhet sor, ha a lakás után fizetendő, a törlesztő részletekkel növelt lakbér-, különszolgáltatási- és közműszolgáltatási díj összege nem haladja meg a bérlő háztartása jövedelmének 75 %-át.”

(2) Az ÖR. 67. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A lakbér és a külön szolgáltatások díja tartozásának és az azt terhelő késedelmi kamat részbeni vagy egészbeni elengedéséről – az NLB. javaslata alapján - a GPEB dönthet.”

13. §

Az ÖR. 98. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„98. § „(1) A lakásbérleti szerződés 9. § (1) bekezdésben meghatározott időtartamától nem lehet eltérni. Szerződésszerű teljesítés esetén a bérleti szerződést – legfeljebb az eredeti szerződéskötéstől számított 5. év végéig – újabb egy-egy évvel meg kell hosszabbítani.

(2) Ha a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérlőkkel új szerződés kerül megkötésre, úgy az (1) bekezdés szerinti öt éves maximális időtartam számításánál a szerződések időtartamát össze kell számítani.

(3) Az 5. év lejártát követően indokolt esetben, legfeljebb egyéves időtartamra, a nem a szociális helyzet alapján történő bérbe adás szabályai szerint a bérlők új bérleti szerződést köthetnek az általuk addig lakott lakásra, ha:

a) a fiatalok garzonházába költözésük óta a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeiknek maradéktalanul eleget tettek, és

b) ellehetetlenült a 44. § f) pont szerinti befogadó nyilatkozatban megjelölt lakásba költözésük.

(4) A (3) bekezdés alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető a lakás bérbe adása, ha

a) a bérlőknek gyermeke születetik a lakásbérleti szerződés (1) bekezdés szerinti lejáratát megelőző, vagy azt követő három hónapon belül,

b) a bérlők a már létrejött adásvételi szerződés ellenére, önhibájukon kívüli okból nem tudnak beköltözni az általuk megvásárolt lakóingatlanba,

c) a bérlők a 45. § szerinti lakáscélú előtakarékosági szerződés alapján a lakásbérleti szerződés (1) bekezdés szerinti lejáratáig nem jutnak hozzá a megtakarításukhoz, de igazolják, hogy a megtakarítást kezelő pénzügyintézet egy éven belül teljesítésre kötelezett.”

14. §

Az ÖR. 99. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„99. § A bérlők a bérleti jogviszony első négy évében kötelesek fenntartani és teljesíteni a 45. § (1) bekezdésben meghatározott lakáscélú előtakarékosági szerződést.”

15. §

Az ÖR. 110. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérlő nem jogosult másik lakás bérbeadására vagy pénzbeli térítésre, ha)

„a) a bérleti jogviszonyt a bérbeadó a bérlő szerződésszegő magatartása miatt mondta fel, vagy”

16. §

Az ÖR. 111. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) „Amennyiben e rendelet szerint a kérelmező (pályázó) olyan okirat benyújtására köteles (különösen anyakönyvi kivonat, tulajdoni lap másolat), amelyet a Polgármesteri Hivatal ingyenesen be tud szerezni, a kérelmező (pályázó) az okirat azonosításához szükséges adatok megadásával igényelheti, hogy az eljárás során az okiratot a Polgármesteri Hivatal szerezze be.”

17. §

Az ÖR. 112. § (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az ügyintézésre vonatkozó határidőbe nem számít bele:)

„c) a kérelem elbírálásához szükséges okiratok beszerzésének időtartama,”

18. §

(1) Az ÖR. 3. § b) pontjában a „hozzátartozói” szövegrész helyébe a „személyek” szövegrész lép.

(2) Az ÖR. 14. § (1) bekezdésében a „hozzátartozójának” szövegrész helyébe a „személyeknek” szövegrész lép

(3) Az ÖR. 14. § (2) bekezdésében a „hozzátartozója” szövegrész helyébe a „személy” szövegrész lép.

(4) Az ÖR. 15. § (1) bekezdésében a „hozzátartozói” szövegrész helyébe a „személyek” szövegrész lép.

(5) Az ÖR. 16. § (4) bekezdésében a „hozzátartozói” szövegrész helyébe a „személy” szövegrész lép.

(6) Az ÖR. 19. §-ában a „hozzátartozói” szövegrész helyébe a „személy” szövegrész lép.

(7) Az ÖR. 24. § (2) bekezdésében a „18. §” szövegrész helyébe a „17. §” szövegrész lép.

(8) Az ÖR. 26. § (1) c) pontjában a „hozzátartozója” szövegrész helyébe a „személy” szövegrész lép.

(9) Az ÖR. 26. § (1) bekezdés d) pontjában a „hozzátartozója” szövegrész helyébe a „személy” szövegrész lép.

(10) Az ÖR. 26. § (2) bekezdésében a „családtagok” szövegrész helyébe a „személyek” szövegrész lép.

(11) Az ÖR. 32. § (1) bekezdésében a „hozzátartozókat” szövegrész helyébe a „személyeket” szövegrész lép.

(12) Az ÖR. 33. § (2) bekezdésében a „hozzátartozói” szövegrész helyébe a „személy” szövegrész lép.

(13) Az ÖR. 49. § (2) bekezdésében a „50-52. §-okban” szövegrész helyébe az „51-52. §-okban” szövegrész lép.

(14) Az ÖR. 52. § (1) bekezdés c) pontjában a „hozzátartozójának” szövegrész helyébe a „személynek” szövegrész lép.

(15) Az ÖR. 53. § (2) bekezdésében az „együttköltöző hozzátartozói” szövegrész helyébe a „a vele együttköltöző személy” szövegrész lép.

(16) Az ÖR. 57. § (3) bekezdésében a „együttköltöző hozzátartozói” szövegrész helyébe az „a vele együttköltöző személy” szövegrész lép.

(17) Az ÖR. 60. § (2) bekezdésében az „és/vagy” szövegrész helyébe a „vagy” szövegrész lép.

(18) (2) Az ÖR. 60. § (4) bekezdésében az „és/vagy” szövegrész helyébe a „vagy” szövegrész lép.

(19) Az ÖR. 62. §-ában az „együttlakó hozzátartozói” szövegrész helyébe a „vele együttlakó személyek” szövegrész lép.

(20) Az ÖR. 104. § (1) bekezdésében a „6 hónapos” szövegrész helyébe a „3 hónapos” szövegrész lép.

(21) Az ÖR. 108. § (3) bekezdésében a „hozzátartozói” szövegrész helyébe a „személyek” szövegrész lép.

(22) Az ÖR. 109. § (1) bekezdésében a „hozzátartozói” szövegrész helyébe a „személyek” szövegrész lép.

(23) Az ÖR. 113. § (1) bekezdésében a „hozzátartozói” szövegrész helyébe a „személyek” szövegrész lép.

19. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

20. §

Hatályát veszti az ÖR. 23. § (2) bekezdése, 26. § (1) bekezdés b) pontja, 44. § (2) bekezdése, 50. §-a, 63. §-a, 112. § (4) bekezdés a) pontja és 121. §-a.

Dr. Tahon Róbert
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester