

2018 ÁPR 25.

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÁtvette: 

Ikt. sz.: 2/96 - 78/2018.
Kt.sz.: 2/95 - 7/2018.
Az ülés időpontja: 2018. május 8.

Hiv. sz.:
(Jegyzői Iroda)

E L Ő T E R J E S Z T É S

**a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló
26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet módosításáról****Tisztelt Képviselő-testület!**

Az elmúlt évek jogalkalmazási tapasztalatainak fényében indokoltta vált *a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről* szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítása. A Javaslat elsősorban a lakások bérbeadásának gördülékenyebbé tételét, a jogvitára okot adó helyzetek elkerülését, a visszas, illetve kifejezetten visszaélészerű bérlői magatartásoknak utat nyitó jogszabályi hiányosságok felszámolását célozza.

E célok elérése érdekében a Javaslat:

- Pontosítja, és néhány tekintetben módosítja a bérbeadói jogok gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket. A bérbeadói jogok gyakorlása során szélesebb jogköröket ad a polgármesternek (laktér felülvizsgálat, társbérlő szerződéshez való hozzájárulás), valamint részletesebben és tágabb körben határozza meg a PALOTA-HOLDING Zrt., mint vagyionkezelő feladatait.
- Módosítja a szerződés megkötésére, újrakötésére vonatkozó szabályokat.
- Módosítja a jövedelmi helyzetet érintő változások bejelentésre, és az ezen alapuló új laktér megállapítására vonatkozó szabályokat.
- Pontosítja a piaci alapú lakások bérleti díjára vonatkozó rendelkezéseket.
- Újraszabályozza az életvitelszerű lakhatás követelményét.
- Részletesebben meghatározza a lakásokban végezhető munkálatokra vonatkozó szabályokat. Felmondási okként határozza meg az engedély nélküli átalakítási munkák folytatását.
- Falszomszédos lakás bővítésére lehetővé teszi üres lakás bérbe adását.
- Megtiltja a lakások albérletbe adását.
- Pontosítja a bérleti jogviszony rendezésére vonatkozó szabályokat.
- Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a korábbi laktér kétszeresének megfelelő mértékű lakáshasználati díj megfizetését írja elő.

A Javaslat a szociális ellátásoknál irányadó jövedelemhatárokat figyelemmel határozza meg a szociális helyzetre tekintettel kiadott lakásokra való jogosultság jövedelemhatárait. Ennek megfelelően a Javaslat a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra jogosultak jövedelmi határát a Palota rendkívüli települési támogatáshoz igazítja. (A Palota rendkívüli települési

támogatás jövedelemhatára jelenleg 80.000,- Ft, de még az év első felében 85.000,- Ft-ra tervezi módosítani az Önkormányzat.) A Rendelet hatályos 4/A. § (1) bekezdése szerint szociális helyzet alapján bérebe adott lakásra az jogosult, akinek havi nettó jövedelem nem haladja meg a 77.000,-Ft-ot, többtagú háztartás esetén az egy főre eső havi nettó 66.000,Ft-ot. A Javaslat szerint ezen összeghatárok 85.000,-Ft-ra, illetve 75.000,-Ft-ra emelkednek. Erre figyelemmel a költségelvű és a piaci alapon kiadott lakásokra való jogosultságot meghatározó összeghatárokat is emeli a Javaslat. Költségelvű lakások esetében 120.000,-Ft-ról 130.000,-Ft-ra (többtagú háztartás esetén 100.000,-Ft-ról 110.000 Ft-ra) emelkedik a felső jövedelemhatár. Az ezt meghaladó jövedelemmel rendelkező személy piaci alapon bérelhet lakást.

A lakások kiadásakor indokolt vizsgálni, hogy a bérleti jogra pályázók rendelkeznek-e a lakás fenntartásához szükséges minimális jövedelemmel. Ellenkező esetben a bérleti díj és a rezsiköltségek kilátástalan adósságspirálba taszíthatják az új bérlőket. Ezért a Javaslat előírja, hogy a bérbeadás feltétele, hogy a pályázat benyújtásakor, illetve pályázaton kívüli bérbeadás esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérlő rendelkezzen a lakás fenntartásához nélkülözhetetlen, minimális mértékű, igazolt jövedelemmel.

Az egészségügyi intézmények számára egyre nagyobb nehézséget jelent a szakképzett orvosok felvétele és megtartása. A kerület lakosainak zavartalan egészségügyi ellátás érdekében indokolt bérlakás biztosításával vonzóvá tenni a szakorvosok számára a munkavállalást az Önkormányzat egészségügyi intézményében.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-módosítást elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2018. április 24.


Hajdu László
polgármester

Melléklet:

1. a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet módosításáról szóló rendelet tervezet
2. hatásvizsgálati lap

- 1) **Témafelelős:** Jegyzői Iroda 
- 2) **Bizottságok:** PTB KÉB VKB KKB ESzB JÜB
X X X 
- 3) **Jegyzői láttamozás:** 2018. április 24. Aláírás:.....

Rendeletalkotási javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a(z)/2018. ikt. sz. előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal megalkotja/2018. (.....) önkormányzati rendeletét a

lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet módosításáról.

Határidő: 2018. május 11. (kihirdetésre)

Felelős: polgármester

A rendeletalkotáshoz minősített szavazattöbbség szükséges!


A döntés alapjául szolgáló jogszabályhelyek:

[Jogszabályi hivatkozás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény]

Képviselői Csoportnak
leadva:

2018 APR 24

Átvette:.....



Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2018 04 hó 24-n



**Budapest Főváros XV. kerület
Rákospalota, Pestújhely, Újpalota
Önkormányzat Képviselő-testületének**

.../2018. (...) önkormányzati rendelete

**a lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérbeadásának feltételeiről
szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérbeadói jogok és kötelezettségek teljesítése során a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint a bérbeadó tulajdonában álló lakások és helyiségek vagyongazdálkodója (a továbbiakban: vagyongazdálkodó) a Képviselő-testülettel kötött megállapodás alapján e rendeletben meghatározott módon a Képviselő-testület megbízottjaként közreműködik.”

2. §

A Rendelet „Bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek” alcíme a következő 2/A. §-sal egészül ki:

„2/A. §

(1) A vagyongazdálkodó biztosítja, hogy a lakásbérleti pályázat kiírását, illetve pályázaton kívüli bérbeadás esetén a bérleti szerződés megkötését megelőzően a lakás bérbeadásra alkalmas állapotban legyen. A lakás akkor tekinthető bérbeadásra alkalmasnak, ha az az Ltv. 7. § (2) bekezdése szerint rendeltetésszerű használatra alkalmas, és a szerződésben foglalt határnapkal birtokba adható.

(2) A vagyongazdálkodó minden hónap utolsó napjáig írásban tájékoztatja a polgármestert az üresen álló, bérbeadásra alkalmas lakásokról.”

3. §

A Rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. §

(1) Lakás csak e rendeletben meghatározott jogcímen és módon adható bérbe.

(2) A bérbeadó csak az üresen álló és a 2/A. § (2) bekezdése szerint bérbeadásra alkalmas lakás bérbeadásáról hozhat döntést.

(3) A társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása során tekintettel kell lenni a társasházi alapító okiratban, illetve a társasház közgyűlésének, ügyintéző szervének határozataiban foglaltakra.

(4) Lakást nem lakás célú helyiséggé, illetve nem lakás célú helyiség lakássá való át-, vagy visszaminősítéséről, továbbá az állományból való törléséről, valamint visszahelyezéséről a polgármester javaslatára a Képviselő-testület dönt.

(5) A lakásbérletre vonatkozó szerződést a polgármester által kiadott írásbeli tulajdonosi hozzájárulás alapján a vagyongazdálkodó köti meg a bérlővel. A bérleti szerződés módosításához, kiegészítéséhez a polgármester által kiadott írásbeli tulajdonosi hozzájárulás szükséges.

(6) A bérleti szerződést a polgármester által kiadott írásbeli tulajdonosi hozzájárulás kézhezvételétől számított tizenöt munkanapon belül kell megkötöni.

(7) A szerződés létrejöttéről a szerződéskötést követő nyolc napon belül a vagyonkezelő a bérleti szerződés megküldésével értesíti a polgármestert.

(8) A polgármester a tulajdonosi nyilatkozatot visszavonja, ha a jogosult a bérleti szerződést az (6) bekezdés szerinti határidőig önhibájából nem köti meg. Ha a jogosult igazolja, hogy késedelme nem önhibájából ered, úgy az akadályoztatás megszűnésétől számított harminc napon belül kérheti a polgármestertől a tulajdonosi hozzájárulás ismételt kiadását és a szerződés megkötését.

(9) A vagyonkezelő a bérleti szerződés megkötését követő harminc napon belül köteles a lakást a bérlő birtokába adni. A birtokba adásról a helyszínen jegyzőkönyvet kell felvenni.”

4. §

A Rendelet „A bérlet létrejötte” alcíme a következő 3/A-3/B. §-sal egészül ki:

„3/A. §

(1) A vagyonkezelő a határozott idejű szerződés lejártát hatvan nappal megelőzően köteles e tényre, valamint a lakás kiürítésére vonatkozó kötelezettségére a bérlőt írásban felhívni.

(2) A bérlő az (1) bekezdésben említett felhívást követően legkésőbb a bérleti szerződés lejártának napjáig nyilatkozik arról, hogy a lakást kiüríti, vagy arra új bérleti jogviszonyt kíván létesíteni.

(3) Ha a (1) bekezdés szerinti felhívásra a bérlő nem tesz nyilatkozatot, akkor úgy kell tekinteni, hogy a bérlő új bérleti jogviszonyt nem kíván létesíteni, és tudomásul veszi a lakás kiürítésére vonatkozó kötelezettségét.

(1) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) Az életvitelszerű bentlakás követelményét sérti a bérlő két hónapot meghaladó távolléte.

(3) Nem sérti az életvitelszerű bentlakás követelményét, ha a bérlő a két hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát a vagyonkezelőnek előzetesen bejelenti, és igazolja, hogy a kiköltözés szándéka nélkül, a személyes körülményeiben bekövetkezett átmeneti változás miatt indokoltan tartózkodik távol.

(4) A lakástól való ideiglenes távollétet indokoló személyes körülményekben bekövetkezett átmeneti változásnak kell tekinteni különösen

- a) az egészségi állapotban bekövetkezett változást, gyógykezelést,
- b) munkahelyi kötelezettség teljesítését,
- c) tanulmányok folytatását.

(5) Ha a távollét időtartama az egy évet meghaladja, a távollét indokát a bérlő köteles évente írásban igazolni. Az igazolást a tárgyév június 30-áig kell benyújtani a vagyonkezelőnek. Az igazolás benyújtásának hiányában a távollétet az életvitelszerű bentlakás követelményét sértőnek kell tekintetni.”

5. §

A Rendelet 4/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4/A. §

(1) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra az jogosult, aki

- a) és a vele együtt költöző személy nem rendelkezik más beköltözhető ingatlan tulajdonjogával, hasznélvezeti jogával vagy bérleti jogával, és
- b) háztartásában élők igazolt jövedelme nem haladja meg
 - ba) egyedülállónál a havi nettó 85.000,-Ft-ot,

bb) több tagú háztartás esetében az egy főre eső havi nettó 75.000,-Ft-ot.

(2) A bérlő a szerződés megkötését követően hat hónaponként köteles a vagyongazdálkodónak bemutatni a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy a lakásra fennáll-e tartozása.

(3) A szociális helyzet alapján, valamint a költségelven bérbe adott lakás bérlőjének jogosultságát a vagyongazdálkodó minden év október 31-éig felülvizsgálja. Ennek érdekében a bérlő köteles minden év június 30-áig benyújtani a vagyongazdálkodónak a jövedelmi kimutatásokat, valamint írásban nyilatkozni a lakásban élők számáról és az ott lakás jogcíméről.

(4) Ha a bérlő a (3) bekezdésben foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, a vagyongazdálkodó írásban felszólítja a jövedelmi kimutatások és a nyilatkozat megtételére. A vagyongazdálkodó a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, ha a bérlő önhibájából eredően a felszólítást követő tizenöt napon belül sem tesz eleget igazolási és nyilatkozat-tételi kötelezettségének.

(5) Amennyiben a vizsgálat azt állapítja meg, hogy a bérlő már nem jogosult szociális vagy költségelvényű bér fizetésére, a polgármester tulajdonosi nyilatkozattal megállapítja az új bért, és azt a bérlővel írásban, haladéktalanul közli.

(6) A költségelvényű lakbérrel bérbe vehető lakás bérleti jogára az jogosult, aki a jövedelmi és vagyoni helyzete alapján szociális bérű lakást nem bérelhet, és háztartásában élők igazolt jövedelme

a) egyedülállónál havi nettó 85.000 forintnál magasabb, de a 130.000,-Ft-ot nem haladja meg,

b) több tagú háztartás esetében az egy főre eső havi nettó 75.000,- forintnál magasabb, de a 110.000,-Ft-ot nem haladja meg.

(7) A szociális helyzet alapján, illetve a költségelven bérbe adott lakások esetén a bérlő a vagyongazdálkodó felé tizenöt napon belül írásban köteles bejelenteni és igazolni

a jövedelmi és vagyoni helyzetében bekövetkezett változást.

(8) A vagyongazdálkodó a kérelmező nyilatkozatait folyamatosan feldolgozza, és elvégzi a lakbér-felülvizsgálatot. A vagyongazdálkodó tájékoztatja a polgármestert, ha a bérlő jövedelmi és vagyoni viszonyainak változása a szociális vagy költségelvényű lakbér fizetésére való jogosultságot érinti. A polgármester tulajdonosi nyilatkozattal megállapítja az új lakbért, ami a nyilatkozat kiadását követő második hónap első napjától alkalmazandó. A polgármester a tulajdonosi nyilatkozatot a bérlővel, valamint a vagyongazdálkodóval írásban közli. A polgármester tulajdonosi nyilatkozata alapján a vagyongazdálkodó harminc napon belül gondoskodik a bérleti szerződés módosításáról.

(9) Ha a bérlő a (7) bekezdésben foglalt bejelentési és igazolási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a polgármester a (8) bekezdés szerinti tulajdonosi nyilatkozatával az igazoltan magasabb jövedelem megszerzésének időpontjára visszamenőleges hatállyal állapítja meg az új bért.

(10) A polgármester az (5) bekezdés és a (8)-(9) bekezdés szerinti tulajdonosi döntéséről a soron következő rendes ülésén tájékoztatja az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottságot.

(11) Piaci alapon az bérelhet lakást, akinek háztartásában élők igazolt jövedelme meghaladja

a) egyedülállónál a havi nettó 130.000,-Ft-ot,

b) több tagú háztartás esetében az egy főre eső havi nettó 110.000,- Ft-ot.

(12) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról szóló előterjesztések mellékletét képezi a kérelmező munkáltatója által kiállított munkáltatói- és jövedelemigazolás.”

A Rendelet „A lakások bérbeadásának jogcímei” alcíme a következő 4/B. §-sal egészül ki:

„4/B. §

(1) A bérbeadás feltétele, hogy a pályázat benyújtásakor, illetve pályázaton kívüli bérbeadás esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérlő rendelkezzen a lakás fenntartásához elégséges, igazolt jövedelemmel.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlő a lakás fenntartásához elégséges jövedelemmel rendelkezik, ha a háztartásában élők igazolt jövedelme
a) egyedülálló bérlő esetében a havi nettó 60.000,-Ft-ot,
b) több tagú háztartás esetében az egy főre eső havi nettó 50.000,-Ft-ot meghaladja.

(3) Bérlőtársak esetében a bérlőtársak együttes jövedelmének kell elérnie a (2) bekezdésben meghatározott, a lakás fenntartásához elégséges jövedelmet.”

7. §.

A Rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. §

(1) Piaci alapon történő bérbeadás elsősorban pályázat keretében történik.

(2) A bérbeadói jogokat piaci alapú pályázat esetén az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság gyakorolja. A bérlő kijelöléséről és a bérleti díj mértékéről - a vonatkozó hatályos rendelet szerint - a pályázat eredménye alapján az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság dönt.”

8. §

(1) A Rendelet 7. § (1) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

(Közérdekből valósul meg a bérbeadás:)

„i) az Önkormányzat egészségügyi intézményében szakorvosi feladatokat ellátó személy részére.”

(2) A Rendelet 7. § (5) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az (1) bekezdés tekintetében a bérbeadói jogokat)

„az a), e), h) és i) pont vonatkozásában a polgármester,”

(3) A Rendelet 7. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az (1) bekezdés e) és i) pontjában meghatározott esetben a bérbeadás ideje legfeljebb öt év határozott idő lehet, vagy a bérlő foglalkoztatási jogviszonyának idejére szólhat.”

9. §

A Rendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. §

(1) Üres lakás bérbe adható lakásgazdálkodási érdekből a falszomszédos lakás bővítésére, ha
a) az üres lakás önállóan nem hasznosítható, illetve a hasznosításához a bérbeadót terhelő kötelezettségek az önálló hasznosíthatósághoz képest aránytalanul nagyok, és
b) a bővítendő lakás bérlője vállalja az üres lakás felújítását, illetve a lakásához csatolásával kapcsolatos munkák hat hónapon belül, saját költségére történő elvégzését, valamint az egyéb járulékos költségek – társasház esetén az alapító okirat módosításának költségének – megfizetését.

(2) A bérlő (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségvállalásának műszaki megvalósítását a vagyonkezelő ellenőrzi, amelyről helyszíni jegyzőkönyvet vesz fel.

A megvalósulást követően a változást az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni, valamint a vagyontaszterben át kell vezetni.

(3) Másik, nagyobb alapterületű, több szoba számú, és/vagy magasabb komfortfokozatú lakás adható bérbe annak, a) akinek lakhatási igényének mértéke az e rendelet 1. mellékletében foglaltakat nem haladja meg, b) az Önkormányzatnak bérlakását tisztán, kifestve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leadja, és c) vállalja a másik lakás Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság által meghatározott felújításának költségeit.

(4) Másik, kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakás adható bérbe annak,

a) akivel szemben a vagyongazdálkodó a fennálló, határozatlan idejű bérleti szerződés felmondását kezdeményezte, de a lakbérben és a lakhatáshoz kapcsolódó közüzemi szolgáltatások díjában keletkezett tartozását kiegyenlítette, vagy ennek érdekében megállapodást kötött, és a tartozás kiegyenlítésének megkezdését igazolta,

b) akinek a határozott idejű bérleti szerződése úgy járt le, hogy azt megelőzően a lakbérben és a lakhatáshoz kapcsolódó közüzemi szolgáltatási díjban tartozása keletkezett, de tartozását kiegyenlítette, vagy ennek érdekében megállapodást kötött, és a tartozás kiegyenlítésének megkezdését igazolta,

c) aki a családi, szociális helyzetében bekövetkezett változás miatt az általa bérelt nagyobb alapterületű, több szobás, magasabb komfortfokozatú lakást a továbbiakban nem kívánja bérelni, de bérlakásra igényt tart.

(5) Az e § szerinti bérbeadásról az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság dönt. A döntéshez a lakás műszaki állapotáról a vagyongazdálkodó véleményét, a

díjhátralékokról a vagyongazdálkodó, valamint a lakhatási szolgáltatásokkal kapcsolatos elszámoló hivatal adatait és igazolásait kell beszerezni.”

10. §

A Rendelet 20. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a pályázati kiírás a lakás bérletéért megajánlott legtöbb havi díjra vonatkozó rendelkezést is tartalmaz, a szerződéskötéskor a vagyongazdálkodó köteles érvényesíteni azt a szerződési feltételt, amely szerint a megajánlott hónapok lejártát és a rájuk eső bérleti díj megfizetését követően a bérlő a mindenkor hatályos önkormányzati lakbérrendelet alapján megállapított lakbért köteles megfizetni.”

11. §

A Rendelet 21. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Költségelvű pályázat esetén a nyertes pályázó a bérleti szerződés megkötése előtt pályázati költséget köteles fizetni. A pályázati költség összegét a pályázat kiírója a pályázati kiírásban határozza meg.”

12. §

A Rendelet 24. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási jog jogosultja így rendelkezik, amit a bérleti szerződésben is rögzíteni kell.”

13. §

A Rendelet 27. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„27. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó, a jogcím megszűnését követő naptól a

jogviszony rendezéséig vagy a lakás kiürítéséig köteles a lakás használatáért a lakbér mértékével azonos lakáshasználati díjat fizetni.

(2) Ha a jogcím nélküli használó másik lakásra nem tarthat igényt, a jogcím megszűnésétől számított harmadik hónap első napjától a fizetendő lakáshasználati díj mértéke a lakásra megállapított lakbér kétszeresére emelkedik.

(3) A lakáshasználati díj érvényesítése, valamint a jogviszony rendezésének hiányában a lakás kiürítése a vagyonkezelő feladata.”

14. §

A Rendelet 28. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő kérelmére a polgármester engedélyezheti, hogy a lakásba a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott és vele együtt lakó gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermek), szülője, valamint a jogszerűen befogadott unokája a bérlőtársi szerződést megkösse, ha a gyermek, illetőleg az unoka a 18. életévét betöltötte, és az együttlakás a bérlővel legalább három év óta folyamatos.”

15. §

A Rendelet 34. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) A (3) bekezdés tekintetében az engedélyt a polgármester adja meg, valamint dönt a tulajdonosi hozzájárulás megadásáról, ha a tevékenység gyakorlása telephely engedélyhez kötött.

16. §

(1) A Rendelet 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a vagyonkezelővel kötött szerződésben vállalhatja a lakásbérlet ideje alatt a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét vagy a hatósági előírásoknak megfelelően a

komfortfokozatának növelését. Ha a munkálatok elvégzését a bérlő pályázat keretében vállalta, akkor az erre vonatkozó megállapodást a bérleti szerződés rögzíti. A bérlő által elvégzett, a bérbeadótól átvállalt (egyébként a bérbeadót kötelezően terhelő) munkák, kötelezettségek teljesítésének ellenértékét a lakbérbe történő beszámítással lehet ellentételezni.”

(2) A Rendelet 36. § a következő (7)-(8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A vagyonkezelővel az (1) bekezdés szerint megkötött szerződésen alapuló munkálatok kivételével a bérlő a lakáson nem végezhet építési, átalakítási, továbbá a rendes gazdálkodás körét meghaladó felújítási munkálatokat.

(8) A (7) bekezdésben foglalt rendelkezés megszegése esetén a vagyonkezelő a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti.”

17. §

A Rendelet a következő 36/A. §-al egészül ki:

„36/A. §

A bérlő a lakást nem adhatja albérletbe. E tilalom megszegése esetén a vagyonkezelő a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti.”

18. §

(1) A Rendelet 41. § (1) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(A kezelő a bérleti szerződés felmondását kezdeményezheti az alábbi esetekben:)

„g) a bérlő megsérti a 3/B. §-ban meghatározott életvitelszerű lakhatás követelményét.”

(2) A Rendelet 41. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A vagyonkezelő az (1) bekezdés szerinti eseteket a bérleti szerződésben felmondási okként köteles megjelölni.”

19. §

A Rendelet 57. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A vagyonkezelő vezeti az önkormányzati bérlakások nyilvántartását.”

20. §

(1) A Rendelet 58. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bérlő kérelmére a vagyonkezelő a polgármesternél kezdeményezheti a 41. § (1) bekezdés a) pontja alapján történt felmondás visszavonását, ha a bérlő a lakbértartozást, illetve közüzemi díjtartozást a felmondási időn belül maradéktalanul kiegyenlítette. A felmondás visszavonásának csak a vagyonkezelő kezdeményezése alapján van helye, azt a bérlő a bérbeadónál közvetlenül nem kezdeményezheti.”

(2) A Rendelet 58. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A vagyonkezelő a bérlő kérelmére kezdeményezheti a polgármesternél a lakás határozott időre történő bérbeadását, ha a bérleti szerződés a 41. § (1) bekezdés a) pontja alapján felmondással szűnt meg, és a bérlő a lakbértartozását, illetve közüzemi díjtartozását a felmondási idő lejártát követően kiegyenlítette. A kezdeményezésről a polgármester előterjesztésére az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság dönt.”

(3) A Rendelet 58. § a következő (6)-(7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A felmondási idő alatt a vagyonkezelő a polgármesternél kezdeményezheti a felmondás visszavonását, ha a bérleti szerződés felmondására okot adó 41. § (1) bekezdés b)-d) pontjában meghatározott körülményt a bérlő megszüntette. A kezdeményezésről a polgármester

előterjesztésére az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság dönt.

(7) Amennyiben a bérleti jogviszony rendezését a bérlő kezdeményezi, akkor a vagyonkezelő javasolhatja az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottságnak a bérleti jogviszony helyreállítását.”

21. §

A Rendelet

- a) 2. § (7) bekezdésében az „(1)-(6)” szövegrész helyébe „(1)-(4)” szöveg,
 - b) 3. § (6) bekezdésében, 10. § (3) és (5) bekezdésében, 12. § (7) bekezdésében, 20. § (2) bekezdésében, 21. § (5) bekezdésében, 24. § (6) bekezdésében, 30. § (7) bekezdésében, 32. § (5) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (2) bekezdésében és (5) bekezdés c) pontjában, 40. § (7), (10) és (13) bekezdésében, 41. § (1) bekezdésében és (2) bekezdésében, 57. § (1) és (3) bekezdésében és 58. § (3) bekezdésében a „kezelő” szövegrész helyébe a „vagyonkezelő” szöveg,
 - c) 19. § (4) bekezdésében és 21. § (4) bekezdésében a „harminc szövegrész helyébe a „hatvan” szöveg,
 - d) 24. § (4) bekezdésében a „kezelőnek” szövegrész helyébe a „vagyonkezelőnek” szöveg,
 - e) 36. § (2) bekezdés a) pontjában, 37. § (1) és (3) bekezdésében a „bérbeadó” szövegrész helyébe a „vagyonkezelő” szöveg,
 - f) 39. § (3) bekezdésében a „kezelőt” szövegrész helyébe a „vagyonkezelőt” szöveg
- lép.

22. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 2. § (5) és (6) bekezdése,
- b) 11. §-a,
- c) 13. § (6) és (8) bekezdése,
- d) 15. §-a,
- e) 24. § (7) bekezdése,
- f) 28. § (2) bekezdése,

- g) 30. §-a,
- h) 31. §-a,
- i) 35. §-a,
- j) 39/A. §-a,
- k) 40. § (1) bekezdés i) pontja,
- l) 40. § (2) bekezdés a) pontjában a „(lakásokat)” szövegrész,
- m) 40. § (2) bekezdés c) pontjában a „(lakások)” szövegrész,
- n) 59. § 6. pontja.

23. §

Ez a rendelet 2018. május 15-én lép hatályba.

dr. Lamperth Mónika
jegyző

Hajdu László
polgármester

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az elmúlt évek jogalkalmazási tapasztalatainak fényében indokolttá vált *a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről* szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítása. A Javaslát elsősorban a lakások bérbeadásának gördülékenyebbé tételét, a jogvitára okot adó helyzetek elkerülését, a visszas, illetve kifejezetten visszaélészerű bérlői magatartásoknak utat nyitó jogszabályi hiányosságok felszámolását célozza.

E célok elérése érdekében a Javaslát:

- Pontosítja, és néhány tekintetben módosítja a bérbeadói jogok gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket. A bérbeadói jogok gyakorlása során szélesebb jogköröket ad a polgármesternek (lakbér felülvizsgálat, társbérlő szerződéshez való hozzájárulás), valamint részletesebben és tágabb körben határozza meg a PALOTA-HOLDING Zrt., mint vagyongazdálkodó feladatait.
- Módosítja a szerződés megkötésére, újrakötésére vonatkozó szabályokat.
- Módosítja a jövedelmi helyzetet érintő változások bejelentésre, és az ezen alapuló új lakbér megállapítására vonatkozó szabályokat.
- Pontosítja a piaci alapú lakások bérleti díjára vonatkozó rendelkezést.
- Újraszabályozza az életvitelszerű lakhatás követelményét.
- Részletesebben meghatározza a lakásokban végezhető munkálatokra vonatkozó szabályokat. Felmondási okként határozza meg az engedély nélküli átalakítási munkák folytatását.
- Falszomszédos lakás bővítésére lehetővé teszi üres lakás bérbe adását.
- Megtiltja a lakások albérletbe adását.
- Pontosítja a bérleti jogviszony rendezésére vonatkozó szabályokat.
- Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a korábbi lakbér kétszeresének megfelelő mértékű lakáshasználati díj megfizetését írja elő.

A Javaslát a szociális ellátásoknál irányadó jövedelemhatárokat figyelemmel határozza meg a szociális helyzetre tekintettel kiadott lakásokra való jogosultság jövedelemhatárait. Ennek megfelelően a Javaslát a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra jogosultak jövedelmi határát a Palota rendkívüli települési támogatáshoz igazítja. (A Palota rendkívüli települési támogatás jövedelemhatára jelenleg 80.000,- Ft, de még az év első felében 85.000,- Ft-ra tervezi módosítani az Önkormányzat.) Erre figyelemmel a költségelví és a piaci alapon kiadott lakásokra való jogosultságot meghatározó összhatárokat is emeli a Javaslát.

A lakások kiadásakor indokolt vizsgálni, hogy a bérleti jogra pályázók rendelkeznek-e a lakás fenntartásához szükséges minimális jövedelemmel. Ellenkező esetben a bérleti díj és a rezsiköltségek kilátástalan adósságszpirálba taszíthatják az új bérlőket. Ezért a Javaslát előírja, hogy a bérbeadás feltétele, hogy a pályázat benyújtásakor, illetve pályázaton kívüli bérbeadás esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérlő rendelkezzen a lakás fenntartásához nélkülözhetetlen, minimális mértékű, igazolt jövedelemmel.

Az egészségügyi intézmények számára egyre nagyobb nehézséget jelent a szakképzett orvosok felvétele és megtartása. A kerület lakosainak zavartalan egészségügyi ellátás érdekében indokolt bérlakás biztosításával vonzóvá tenni a szakorvosok számára a munkavállalást az Önkormányzat egészségügyi intézményében.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A Javaslat célja a bérbeadói jogok gyakorlására vonatkozó rendelkezések pontosítása, a felelősségi körök egyértelmű elhatárolása. Ennek érdekében a Javaslat újraszabályozza a PALOTA HOLDING Zrt.-t, mint az Önkormányzat vagyonkezeléssel foglalkozó gazdasági társaságának (a továbbiakban: vagyonkezelő) bérbeadói jogok gyakorlásában való közreműködését meghatározó rendelkezést.

2. §-hoz

Annak érdekében, hogy a sikeres pályázatot követően a bérlő belátható időn belül birtokba tudja venni a lakást, a Javaslat előírja, hogy a pályázat kiírásakor a lakásnak bérbeadásra alkalmas állapotban kell lennie. A Javaslat szerint a lakás akkor alkalmas a bérbeadásra, ha a bérleti szerződés megkötését követő harminc napon belül a bérlő birtokába adható.

3. §-hoz

A lakások bérbeadásának gördülékenyebbé tétele érdekében a Javaslat részletesebben szabályozza a szerződéskötés menetét, határidejét és a lakás birtokba adását.

4. §-hoz és a 17. § (1) bekezdéséhez

A szabályozás áttekinthetőségének javítása érdekében a Javaslat a Rendelet hatályos 3. §-ában szereplő, a lakásbérleti szerződés megújítására vonatkozó rendelkezéseket új 3/A. §-ban szabályozza újra. Előírja, hogy a vagyonkezelő a határozott idejű szerződés lejártát hatvan nappal megelőzően köteles e tényre, valamint a lakás kiürítésére vonatkozó kötelezettségére a bérlőt írásban felhívni.

Az új 3/B. § a Rendelet hatályos 3. §-ában meghatározott életvitelszerű lakhatás követelményét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (2) bekezdésében foglalt keretek között részletesebben határozza meg.

5. §-hoz

A szociális ellátásoknál irányadó jövedelemhatárookra figyelemmel indokolt meghatározni a szociális bérlakásokra való jogosultság jövedelemhatárait. Ennek megfelelően a Javaslat a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra jogosultak jövedelmi határát a Palota rendkívüli települési támogatáshoz igazítja. (A Palota rendkívüli települési támogatás jövedelemhatára jelenleg 80.000,- Ft, de még az év első felében 85.000,- Ft-ra tervezi módosítani az Önkormányzat.) Erre figyelemmel a költségelví és a piaci alapon kiadott lakások bérleti díjának meghatározását is módosítja a Javaslat.

A vitás helyzetek elkerülése és a gördülékeny ügyintézés érdekében módosítja, illetve részletesebben állapítja meg a jövedelem igazolás és a lakbér felülvizsgálat szabályait. Eszerint felülvizsgálathoz szükséges igazolásokat a vagyonkezelőnek kell benyújtani. A felülvizsgálatot a vagyonkezelő végzi el, míg szükség esetén az új lakbért tulajdonosi nyilatkozattal a polgármester állapítja meg. A Javaslat pontos határidőket állapít meg mind a bérbeadói, mind a bérlő jogok és kötelezettségek teljesítésére.

6. §-hoz

A lakások kiadásakor indokolt vizsgálni, hogy a bérleti jogra pályázók rendelkeznek-e a lakás fenntartásához szükséges minimális jövedelemmel. Ellenkező esetben a bérleti díj és a rezsiköltségek kilátástalan adósságspirálba taszíthatják az új bérlőket. Ezért az új 4/B. § beiktatásával a Javaslat a bérbeadás feltételeként írja elő, hogy a pályázat benyújtásakor, illetve pályázaton kívüli bérbeadás esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérlő rendelkezzen a lakás fenntartásához nélkülözhetetlen, minimális mértékű, igazolt jövedelemmel. Ennek összegét a Javaslat egyedülálló bérlő esetében havi nettó 60.000,- Ft-ban, többtagú háztartás esetében egy főre eső havi nettó 50.000,- Ft-ban határozza meg.

7. §-hoz

A lakásgazdálkodás összefogása érdekében indokolt, hogy ugyanaz a Képviselő-testület ugyanazon bizottsága döntsön a szociális, a költségelví és a piaci alapú bérbeadásról. Ennek megfelelően a Javaslat szerint a jövőben a piaci alapon történő bérbeadásról is az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság döntene (a hatályos Rendelet szerint ezt a hatáskört a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság gyakorolja).

8. §-hoz

Az egészségügyi intézmények számára egyre nagyobb nehézséget jelent a szakképzett orvosok felvétele és megtartása. A kerület lakosainak zavartalan egészségügyi ellátás érdekében indokolt bérlakás biztosításával vonzóvá tenni a szakorvosok számára a munkavállalást az Önkormányzat egészségügyi intézményében. Ezért a Javaslat kiegészíti a közérdekből megvalósuló bérbeadás eseteit. Eszerint közérdekből adható bérbe a lakás az Önkormányzat egészségügyi intézményében szakorvosi feladatokat ellátó személy részére.

9. §-hoz

Lakásgazdálkodási érdekből előnyös lehet az üresen álló, önállóan nem hasznosítható lakás bérbeadása a falszomszédos lakás bővítésére. Ezt a Rendelet hatályos 14. §-a csak a komfort nélküli és szükséglakások esetében teszi lehetővé. A Javaslat erre minden üresen álló, önállóan nem hasznosítható lakás esetében lehetőséget biztosít. A későbbi jogviták elkerülése érdekében a Javaslat rögzíti, hogy a bővítés műszaki megvalósítását a vagyonkezelő köteles ellenőrizni, és a változásokat a nyilvántartásokban át kell vezetni. Ilyen esetekben a bérbeadásról továbbra is a Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság dönt.

10. §-hoz

A Rendelet 20. § (3) bekezdésének pontosítása azért szükséges, mert abból nem egyértelmű, hogy a bérlő által megajánlott havi díjat mennyi ideig kell fizetni. A Javaslat szerint megajánlott hónapok lejártát és a rájuk eső bérleti díj megfizetését követően kell áttérni a mindenkor hatályos önkormányzati rendelet szerinti lakbér fizetésére.

11. §-hoz

Jogtechnikai módosítás. A könnyebb alkalmazhatóság érdekében a merev jogszabályi hivatkozás helyett a Javaslat szövegszerűen megjeleníti a normatartalmat.

12. §-hoz

A későbbi vitás helyzetek elkerülése érdekében a Javaslat előírja, hogy a bérleti szerződésben is meg kell jeleníteni, ha a bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási jog jogosultjának rendelkezése alapján a lakást határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kell bérbe adni.

13. §-hoz

A Rendelet hatályos 27. §-a szerint a lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles fizetni. A lakáshasználati díj mértéke a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. Az Ltv. 20. § (2) bekezdése ugyanakkor jogcím nélküli használat esetén lehetővé teszi a lakáshasználati díj emelését. Eszerint a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj emelhető kivéve, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt. Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg. E törvényi felhatalmazással élve indokolt a jogcím megszűnésétől számított harmadik hónap első napjától a lakáshasználati díj emelése annak érdekében, hogy a lakáshasználó érdekelt legyen a jogviszony rendezésében. A Javaslat rögzíti, hogy a jogviszony rendezésének hiányában a lakás kiürítése a vagyonkezelő feladata.

14. §-hoz és a 22. § 6. pontjához

A gördülékenyebb ügyintézés érdekében a bérletársi jogviszony létesítését a Javaslat szerint minden esetben a polgármester engedélyezi. A Javaslat a bérlő lakásba befogadott szülője esetében is lehetővé teszi a bérletársi szerződés megkötését. Az Ltv. 4. § (4) bekezdése a házastársak közös kérelmére kötelezővé teszi a bérletársi szerződés megkötését, így ennek rendeleti szintű rögzítése szükségtelen, ezért a Javaslat a Rendelet 28. § (2) bekezdésének hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

15. §-hoz

Jogtechnikai jellegű módosítás, a rendelkezés normatartalmát nem érinti. A módosítás azért szükséges, mert a Rendeletben hivatkozott kormányrendeletet időközben hatályon kívül helyezték.

16. §-hoz és a 21. § e) pontjához

A Javaslat szerint a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a vállalt felújítási munkálatok, illetve komfortfokozat növelő beruházások megvalósítását a vagyonkezelő ellenőrzi. A későbbi jogviták elkerülése érdekében a Javaslat részletesebben meghatározza a lakásokban végezhető munkálatokra vonatkozó szabályokat. Az engedély nélküli átalakítási munkák folytatását felmondási okként határozza meg.

17. §-hoz és a 22. § g) pontjához

A Rendelet hatályos 30. §-a részletesen meghatározza az önkormányzati lakás albérletbe adásának szabályait. Az önkormányzati bérlakásnak ugyanakkor nem lehet funkciója annak bérlő általi „piaci alapú” hasznosítása, ezért indokolt az albérletbe adás lehetőségének megszüntetése.

18. § (2) bekezdéséhez

A későbbi vitás helyzetek elkerülése érdekében a 41. § új (1a) bekezdése akként rendelkezik, hogy a vagyonkezelő a Rendeletben meghatározott felmondási okokat a bérleti szerződésben is köteles megjelölni.

19. §-hoz

Mivel a lakásgazdálkodási feladatok ellátását elsősorban a vagyonkezelő látja el, ezért indokolt, hogy ne a polgármester, hanem a vagyonkezelő vezesse az önkormányzati bérlakások nyilvántartását.

20. §-hoz

A jogalkalmazási tapasztalatokra figyelemmel a Javaslat pontosítja a bérleti jogviszony rendezésére vonatkozó szabályokat. Egyértelművé teszi, hogy a jogviszony rendezését minden esetben a vagyonkezelő kezdeményezi a bérbeadói jogkör gyakorlójánál, ilyen kezdeményezés benyújtására a bérlő közvetlenül nem jogosult.

21. §-hoz

Az egységes fogalomhasználat biztosítása érdekében szövegcsere módosításokat tartalmaz. A 20. § c) pontja a megalapozott, szakszerű előkészítés feltételeinek biztosítása érdekében harmincról hatvan napra emeli a pályázatok elbírálására rendelkezésre álló határidőt.

22. §-hoz

A 22. § b) pontja és m) pontja a kényszerbérlet elhelyezésére vonatkozó rendelkezést helyezi hatályon kívül figyelemmel arra, hogy a kényszerbérleti jogviszonyokat az Önkormányzat mára felszámolta.

A 22. § c) pontja a Rendelet 13. § (6) bekezdését helyezi hatályon kívül figyelemmel arra, hogy a jogkövető magatartás minden bérlőtől elvárt, ezért az önmagában nem indokolja a méltányosságból bérlakást igénylő kérelmező előnyben részesítését.

A 22. § d) pont hatályon kívül helyezi az egyedi térítés alapján történő bérbeadást lehetővé tevő rendelkezést. A Rendelet 15. §-a szerint egyedi térítés alapján az adósság miatt megüresedett lakás, illetve a bérleti jogviszony közös megegyezéssel, térítés ellenében történő megszüntetése alapján visszaadott lakás esetében van lehetőség. A lakásgazdálkodás egységes elvek mentén történő működtetése szempontjából nem szerencsés a korábbi bérleti jogviszonyokból származó követelések bármilyen formában is az új bérlőket terhelik. Ezért a felszabaduló lakásokat a korábbi bérlők által felhalmozott adósságokra tekintet nélkül „tehermentesen” indokolt átadni az új bérlőnek. A Javaslat ennek megfelelően hatályon kívül helyezi az egyedi térítés alapján történő bérbeadásról szóló rendelkezést.

A 22. § e) pontja hatályon kívül helyezi azt a rendelkezést, miszerint a költségalapú bérlakás a használatbavételi engedély megadásától kezdődően húsz évig csak költségalapú lakásbérleményként hasznosítható. E rendelkezést korábbi támogatott lakásépítési programok indokolták. Ilyenek programok hiányában e korlátozás további fenntartása szükségtelen.

A 22. § h) pontja hatályon kívül helyezi azt a rendelkezést, ami a határozott időre szóló és feltétel bekövetkezéséig tartó bérleti szerződés esetében feltételként írja elő befogadó nyilatkozat csatolását. A befogadó nyilatkozatban egy másik lakás tulajdonosa (bérlője, hasznélvezője) vállalja, hogy a szerződés megszűnése esetén a bérlőt és a vele együtt lakó személyeket, a lakásába befogadja, és a bérelt lakásban lévő ingóságok elhelyezését biztosítja. E rendelkezés aránytalan terhet ró a befogadó nyilatkozatot tevő személyre, ezért e kötelezettség fenntartása nem életszerű.

A 22. § i) pontja hatályon kívül helyezi azt rendelkezést, ami meghatározott feltételek fennállása esetén a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadását írta elő a visszamaradt társbérelőnek. A társbérleti lakrészek hiányában e rendelkezést nem indokolt hatályban tartani.

A 22. § j) pontja hatályon kívül helyezi azt rendelkezést, miszerint az Önkormányzat három megfelelő lakást kell felajánlania, ha a bérlővel szemben lakás-felajánlási kötelezettsége van. A törvényi kötelezettségnek ugyanakkor egy megfelelő lakás felajánlásával is eleget tesz az Önkormányzat, míg három megfelelő lakás felajánlása nehézségbe ütközhet. Ezért indokolatlan, hogy az Önkormányzat három lakás felajánlására vállaljon rendeletében kötelezettséget. Azonban ha más jogszabály rendelkezik a lakásfelajánlásról, amihez képest az Önkormányzat többletkötelezettséget nem vállal, akkor más jogszabályban foglalt kötelezettséget az önkormányzati rendeletben nem kell megismételni. Ezért a Javaslat a Rendelet 39/A. §-ának hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

A többi hatályon kívül helyező rendelkezés a Javaslatban szereplő módosításokra, illetve jogszabály-szerkesztés követelményekre figyelemmel indokolt.

23. §-hoz

A hatályba lépést a Javaslat akként határozza meg, hogy a megfelelő a felkészülési idő biztosítása mellett az új rendelkezéseket már a nyáron meghirdetendő lakáspályázatok esetében is alkalmazandóak legyenek.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

– Előzetes hatásvizsgálat –

a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet módosításáról

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK

A szociális és költségelví bérlakásra való jogosultság felső jövedelemhatárának emelkedése következtében a lakáspályázatokon kis mértékben nőhet bérlakásra szociális és költségelví bérlakásra jogosult potenciális pályázók száma. A pontosabb eljárási szabályok és a jogkövető bérlői magatartásra ösztönző új rendelkezések eredményeként csökkenhet a lakáshasználattal összefüggő rendezetlen jogviszonyok száma, ezáltal javulhat a lakásgazdálkodás hatékonysága.

II. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS

A PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. bérlakás-állomány kezelésével összefüggő feladatai növekednek, ami várhatóan plusz egy fő ügyintéző alkalmazását teszi szükségessé, aminek fedezete a gazdasági társaság éves költségvetésében biztosított. A pontosabb eljárási szabályok és a jogkövető bérlői magatartásra ösztönző új rendelkezések eredményeként hosszú távon javulhat a fizetési fegyelem.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

A rendelet tervezet kiegészíti a közérdekből megvalósuló bérbeadás eseteit. Eszerint ilyen jogcímen az egészségügyi intézményében szakorvosi feladatokat ellátó személy részére is bérbe adható lesz önkormányzati lakás. Ez segíti az Önkormányzat egészségügyi intézményében szükséges szakorvosi létszám biztosítását, és a járóbeteg szakellátás színvonalának megőrzését.

IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

A PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.-nél a lakásgazdálkodáshoz kötődő feladatok száma nő, ami egyúttal az adminisztratív terhek növekedését is jelenti. E többletfeladatok ellátása érdekében plusz egy fő ügyintéző alkalmazása szükséges. A pontosabb határidők, tisztább felelősségi viszonyok és a hatékonyabb ellenőrzések hosszabb távon a bérbeadással kapcsolatos eljárások gördülékenyebb ügyintézését és a jogviták számának csökkentését eredményezhetik.

V. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

A Javaslat elsősorban a lakások bérbeadásának gördülékenyebbé tétele, a jogvitára okot adó helyzetek elkerülése, a visszás, illetve kifejezetten visszaélészerű bérlői magatartásoknak utat nyitó jogszabályi hiányosságok felszámolása miatt szükséges. A jogalkotás elmaradása esetén

a jogalkalmazás során jelenleg tapasztalt anomáliák továbbra is fennmaradnak. A lakáshasználattal összefüggő rendezetlen jogviszonyok száma a jelenlegi jogszabályi környezetben folyamatosan újratermelődik, ami állandó, nehezen kezelhető jogviták forrása.

VI. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK

A jogszabály alkalmazásához a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt-nél egy fő ügyintéző létszámemelés szükséges.