

Ülés száma: ESZB 2/106-299

Iktatószám: ESZB 2/105-14

Az ülés időpontja: 2018. november 21.

Átvette:.....

## ELŐTERJESZTÉS

### a bizottság elé kerülő lakásügyi előterjesztések készítésének rendjéről

#### Tisztelt Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság!

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeit az Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2003. (VI.30.) ök. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza. A rendelet azonban nem szabályoz több olyan gyakorlati kérdést, amely a napi munka során problémát okoz.

Olyan szempontrendszer alkalmazása szükséges, amely a lakásügyekben előterjesztést készítő lakásosztály, az előterjesztések szakmai és jogi kontrollját végző főosztályvezető és jogász, a törvényességi ellenőrzést végző jegyző iroda, illetve az előterjesztő alpolgármester és a döntéshozó Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság tagjainak munkáját hivatott megkönnyíteni.

A problémák az alábbi döntési területek köré csoportosíthatók:

- bérleti jogviszony időtartama,
- az ügyfelektől bekért, az ügyintézők által beszerzett igazolások köre, a kérelem benyújtását megelőző vizsgált időtartam, az előterjesztések mellékletei.

A fentiekre vonatkozóan az alábbiakat javaslom alkalmazni:

#### I. Bérleti jogviszony időtartama

1. *A bérleti jogviszony javasolt időtartama 5 év, amennyiben ismételt bérbeadásra, vagy jogviszony rendezésre kerül sor, és a bérlő/lakáshasználó*

- a vállalt felújítási kötelezettségének eleget tett;
- nincs tartozása;
- részéről a korábbi bérleti jogviszony időtartama alatt a bérleti szerződésben rögzített lényeges kötelezettségszegésre nem került sor.

2. *A bérleti jogviszony javasolt időtartama 3 - 4 év, amennyiben ismételt bérbeadásra, vagy jogviszony rendezésre kerül sor, és a bérlő/lakáshasználó*

- a vállalt felújítási kötelezettségének eleget tett eleget;
- 300.000 Ft összeget nem meghaladó tartozása van, az ennek rendezésére kötött megállapodásban előírt részleteket fizeti, nincs aktuálisan elmaradása;
- részéről a korábbi bérleti jogviszony időtartama alatt a bérleti szerződésben rögzített lényeges kötelezettségszegésre nem került sor.

3. ***A bérleti jogviszony javasolt időtartama 1 - 2 év, amennyiben ismételt bérbeadásra, vagy jogviszony rendezésre kerül sor, és a bérlő/lakáshasználó***
- a vállalt felújítási kötelezettségének részben tett eleget, a felújítás folyamatban van;
  - 300.000 Ft összeget meghaladó tartozása van, és erre részletfizetési megállapodást kötött;
  - a korábbi bérleti időszakban a bérleti szerződésben rögzített lényeges kötelezettségét megszegte;
  - nem rendelkezik a lakás fenntartásához elégséges, a Rendelet 4/B. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott igazolt jövedelemmel.
4. Amennyiben pályázaton kívül új bérleti jogviszony jön létre, a jövedelem függvényében kerül meghatározásra a bérleti jogviszony időtartama.

## **II. Bekért, illetve beszerzett igazolások, iratok köre, vizsgált időtartam, előterjesztések mellékletei:**

Az előkészítés során alapvető szempont kell legyen, hogy:

- A bérbeadásnál az első bérleti jogviszony kezdetét kell megjelölni, de csak a megelőző jogviszony időtartamát szükséges vizsgálni és az előterjesztésben (előzményként) részletezni.
- A kérelmező által tett írásbeli nyilatkozatot a lakásosztály felhasználja, annak tartalma szerint. Ezek valóságtartalmáért a nyilatkozatot tevő felel. A lakásosztály a nyilatkozatokban szereplő adatok helytállóságát (az egymásnak nyilvánvalóan ellentmondó adatok kivételével) nem vizsgálja.
- A kérelem (illetve a hiánypótlás) benyújtása és a bizottság döntése közötti időszakra vonatkozóan további igazolásokat ismételt bérbeadásra kerül sor és a bérlő kérelmével egy időben a közüzemi nullás igazolásait hiánytalanul benyújtotta.  
(Ez esetben - a határozati javaslat elfogadása esetén - a korábbi bérleti szerződés lejártától lesz megkötve az új szerződés, az akkor igazolt állapotok szerint. A bérlőnek ugyanakkor a szerződés megkötése előtt ismét igazolnia kell a Vagyonkezelő felé, hogy nem áll fenn közüzemi tartozása.)
- Iskolalátogatási igazolás bekérése csak akkor indokolt, ha a gyermek betöltötte a tanköteles kort, és a gyermek után járó családi támogatás nem került igazolásra. (Amennyiben a gyermek után családi pótlékot folyósítanak, az iskolalátogatási igazolás bekérése nem indokolt.)

A kérelem benyújtását megelőző, vizsgált időtartam a jövedelmi viszonyokra:

- Amennyiben a bérlő kérelmével egy időben az utolsó három hónapra vonatkozó jövedelemigazolások hiánytalanul benyújtotta, további hónapokra vonatkozó jövedelem igazolások bekérése nem indokolt, illetve ellentmond a rendeletben foglaltaknak.  
(A 26/2003. (VI.30.) ök. rendelet 59. § 8./ pontja alapján: Az egy főre jutó havi nettó jövedelem számításánál a kérelem benyújtását megelőző utolsó három havi jövedelmet kell figyelembe venni.)  
Amennyiben a bizottság döntése és a kérelem benyújtása között 4 hónapnál hosszabb idő telt el, határozati javaslatként szerepeljen, hogy a szerződéskötést

megelőzően a Palota Holding Zrt. felé új jövedelemigazolások kerüljenek becsatolásra.

Az előterjesztések mellékletei:

- Az előterjesztések áttekinthetőségét, értelmezését nehezítik az indokolatlanul nagyszámú mellékletek, melyek nem szükségesek az adott ügy érdemi eldöntéséhez.
- A rendelet a 4/A. § (12) bekezdésében rendelkezik arról, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról szóló előterjesztések mellékletét képezi a kérelmező munkáltatója által kiállított munkáltatói- és jövedelemigazolás. A rendelet más igazolás, nyilatkozat meglétét az előterjesztés mellékleteként nem írja elő. A jelenlegi gyakorlat ezt jelentősen túllépi, áttekinthetetlenné téve egyes előterjesztéseket. A jelenlegi gyakorlatot részben megtartva a lakások bérbeadására vonatkozó előterjesztések mellékletei:
  - Kérelem, melynek részét képezi a zárt ülés tartásának kérése;
  - Lakásbérleti szerződés;
  - Palota Holding Zrt. lakbér díjigazolás (részletfizetés);
  - Közüzemi szolgáltatók igazolásai, tartozás esetén részletfizetési megállapodás;
  - Jövedelemre vonatkozó igazolások és nyilatkozatok;
  - Bérleményellenőrzési jegyzőkönyv.


Egyéb mellékletek nem kerülnek az előterjesztéshez, azok az előterjesztő munkáját segítik.

A lakásosztály az adott ügy előkészítéséhez szükséges, illetve az előterjesztő által kért további igazolások, nyilatkozatok (iskolalátogatási igazolás; születési-, halotti-, házassági anyakönyvi kivonat; meghatalmazás; hatósági igazolás; személyazonosító igazolvány, lakcímkártya másolata; stb.) ügyféltől történő bekéréséről, közhiteles nyilvántartásokból való beszerzéséről gondoskodik, azonban ezek nem képezik az előterjesztés mellékleteit.

Kérem, hogy a tisztelt Bizottság az előterjesztést tárgyalja meg és fogadja el a határozati javaslatot.

Budapest, 2018. ...*november* *14.*.....

  
Dr. Lamperth Mónika  
jegyző

**Témafelelős:** Népjléti és Intézményfelügyeleti Főosztály..........

**Jegyzői láttamozás:** 2018. .... dr. Lamperth Mónika jegyző.....

**Határozati javaslat:**

A Bizottság úgy dönt, hogy az önkormányzati lakások bérbeadása során a lakáskérelmekkel kapcsolatos előterjesztések elkészítésénél az 1. számú mellékletben meghatározottak szerint kell eljárni.

Felelős: polgármester és jegyző

Határidő: (döntésre) 2018. november 21.

Elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

*Jogsabályi hivatkozás: 26/2003. (VI.30.) ök. rendelet*

Képviselői Csoportnak  
leadva:

2018 NOV 13.

Átvette: 

nyilvános

teljesítményre érkezett:.....

2018 NOV 13.

.....hó .....-n



## A bérlakás előterjesztések tartalmi követelményeiről

### **I. Bérleti jogviszony időtartama**

1. *A bérleti jogviszony javasolt időtartama 5 év, amennyiben ismételt bérbeadásra, vagy jogviszony rendezésre kerül sor, és a bérlő/lakáshasználó*
  - a vállalt felújítási kötelezettségének eleget tett;
  - nincs tartozása;
  - részéről a korábbi bérleti jogviszony időtartama alatt a bérleti szerződésben rögzített lényeges kötelezettségzegésre nem került sor.
2. *A bérleti jogviszony javasolt időtartama 3 - 4 év, amennyiben ismételt bérbeadásra, vagy jogviszony rendezésre kerül sor, és a bérlő/lakáshasználó*
  - a vállalt felújítási kötelezettségének eleget tett eleget;
  - 300.000 Ft összeget nem meghaladó tartozása van, az ennek rendezésére kötött megállapodásban előírt részleteket fizeti, nincs aktuálisan elmaradása;
  - részéről a korábbi bérleti jogviszony időtartama alatt a bérleti szerződésben rögzített lényeges kötelezettségzegésre nem került sor.
3. *A bérleti jogviszony javasolt időtartama 1 - 2 év, amennyiben ismételt bérbeadásra, vagy jogviszony rendezésre kerül sor, és a bérlő/lakáshasználó*
  - a vállalt felújítási kötelezettségének részben tett eleget, a felújítás folyamatban van;
  - 300.000 Ft összeget meghaladó tartozása van, és erre részletfizetési megállapodást kötött;
  - a korábbi bérleti időszakban a bérleti szerződésben rögzített lényeges kötelezettségét megszegte;
  - nem rendelkezik a lakás fenntartásához elégséges, a Rendelet 4/B. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott igazolt jövedelemmel.
4. Amennyiben pályázaton kívül új bérleti jogviszony jön létre, a jövedelem függvényében kerül meghatározásra a bérleti jogviszony időtartama.

### **II. Bekért, illetve beszerzett igazolások, iratok köre, vizsgált időtartam, előterjesztések mellékletei**

Az előkészítés során alapvető szempont kell legyen, hogy:

- A bérbeadásnál az első bérleti jogviszony kezdetét kell megjelölni, de csak a megelőző jogviszony időtartamát szükséges vizsgálni és az előterjesztésben (előzményként) részletezni.
- A kérelmező által tett írásbeli nyilatkozatot a lakásosztály felhasználja, annak tartalma szerint. Ezek valóságtartalmáért a nyilatkozatot tevő felel. A lakásosztály a nyilatkozatokban szereplő adatok helytállóságát (az egymásnak nyilvánvalóan ellentmondó adatok kivételével) nem vizsgálja.

- A kérelem (illetve a hiánypótlás) benyújtása és a bizottság döntése közötti időszakra vonatkozóan további igazolásokat ismételtelen nem kell bekérni, amennyiben ismételt bérbeadásra kerül sor és a bérlő kérelmével egy időben a közüzemi nullás igazolásait hiánytalanul benyújtotta.  
(Ez esetben - a határozati javaslat elfogadása esetén - a korábbi bérleti szerződés lejártától lesz megkötve az új szerződés, az akkor igazolt állapotok szerint. A bérlőnek ugyanakkor a szerződés megkötése előtt ismét igazolnia kell a Vagyonkezelő felé, hogy nem áll fenn közüzemi tartozása.)
- Iskolalátogatási igazolás bekérése csak akkor indokolt, ha a gyermek betöltötte a tanköteles kort, és a gyermek után járó családi támogatás nem került igazolásra. Amennyiben a gyermek után családi pótlékot folyósítanak, az iskolalátogatási igazolás bekérése nem indokolt.

A kérelem benyújtását megelőző, vizsgált időtartam a jövedelmi viszonyokra:

- Amennyiben a bérlő kérelmével egy időben az utolsó három hónapra vonatkozó jövedelemigazolásokat hiánytalanul benyújtotta, további hónapokra vonatkozó jövedelem igazolás bekérése nem indokolt, illetve ellentmond a rendeletben foglaltaknak.  
(A 26/2003. (VI.30.) ök. rendelet 59. § 8./ pontja alapján: Az egy főre jutó havi nettó jövedelem számításánál a kérelem benyújtását megelőző utolsó három havi jövedelmet kell figyelembe venni.)  
Amennyiben a bizottság döntése és a kérelem benyújtása között 4 hónapnál hosszabb idő telt el, határozati javaslatként szerepeljen, hogy a szerződéskötést megelőzően a Palota Holding Zrt. felé új jövedelemigazolás kerüljenek becsatolásra.

Az előterjesztések mellékletei:

- Az előterjesztések áttekinthetőségét, értelmezését nehezítik az indokolatlanul nagyszámú mellékletek, melyek nem szükségesek az adott ügy érdemi eldöntéséhez.
- A rendelet a 4/A. § (12) bekezdésében rendelkezik arról, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról szóló előterjesztések mellékletét képezi a kérelmező munkáltatója által kiállított munkáltatói- és jövedelemigazolás.  
A rendelet más igazolás, nyilatkozat meglétét az előterjesztés mellékleteként nem írja elő. A jelenlegi gyakorlat ezt jelentősen túllépi, áttekinthetatlenné téve egyes előterjesztéseket.  
A jelenlegi gyakorlatot részben megtartva a lakások bérbeadására vonatkozó előterjesztések mellékletei:
  - Kérelem, melynek részét képezi a zárt ülés tartásának kérése;
  - Lakásbérleti szerződés;
  - Palota Holding Zrt. lakbér díjigazolás (részletfizetés);
  - Közüzemi szolgáltatók igazolásai, tartozás esetén részletfizetési megállapodás;
  - Jövedelemre vonatkozó igazolások és nyilatkozatok;
  - Bérleményellenőrzési jegyzőkönyv.