

2018 NOV 29.

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Átvette:.....

Ikt. sz.: 2/96-232...../2018.

Hiv. sz.:

Kt.sz.: 2/95-17...../2018.

Az ülés időpontja: 2018. december 11.

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló önkormányzati rendeletről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Nyugdíjasházban található lakások igénylését és bérletét szabályzó a Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházban levő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 3/2013. (II. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2013. február 5-én lépett hatályba, és legutóbb három évvel ezelőtt 2015 szeptemberében módosította a Képviselő-testület. Az elmúlt években felhalmozott jogalkalmazási tapasztalatok és felvetődött értelmezési nehézségek szükségessé tették az R. felülvizsgálatát. A módosító rendelet előkészítése során láthatóvá vált, hogy az R. olyan nagy terjedelmű megváltoztatása indokolt, ami egy új rendelet kiadását teszi szükségessé.

Az előterjesztés 1. mellékletét képező a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló rendelet (a továbbiakban: Javaslat) alapvetően az R. szabályozási koncepcióját követi. Eszerint a nyugdíjsházi lakás továbbra is az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött vagy az öregségi nyugdíjkorhatár betöltésétől függetlenül öregségi nyugdíjban részesülő kérelmező személynek adható bérbe, aki vállalja a bekerülési térítési díj megfizetését, vagy az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője, és a lakást leadja. A Javaslat nem tartalmazza azt az R-ben szabályozott lehetőséget, miszerint a nyugdíjsházi lakást kérelmező ellenszolgáltatásaként csökkentett vételáron eladhatja a tulajdonában álló lakást az Önkormányzat számára. Ennek oka, hogy e rendelkezés a gyakorlatban nem érvényesült, az elmúlt években ilyen módon bérbeadás nem történt, és az Önkormányzat számára komoly nehézséget jelentene a kerület vagy esetleg a Főváros területén kívül megvételre felajánlott ingatlanok kezelése, hasznosítása.

Emellett Javaslat az R.-hez képest az alábbi főbb módosításokat tartalmazza:

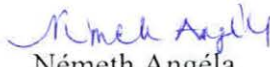
- A Javaslat pontosítja az eljárási szabályokat, egyértelműen meghatározva a bizottság bérbeadásról szóló döntésének, a szerződéskötésnek és a kérelmező által vállalt kötelezettségek teljesítésének egymáshoz való viszonyát, eljárási- és időrendjét.
- Következésképpen érvényesíti azt a szabályozási koncepciót, miszerint a kérelmezők benyújtási sorrendben kapják meg a soron következő megüresedett lakást.
- Módosítja a nyugdíjsházi lakásba befogadás feltételeit, mert az R. alkalmazása során a gyakorlatban nehézséget okozott a bérlő által befogadott személyekre vonatkozó rendelkezések meghatározása. A Javaslatban a befogadás szabályainak megjelenése, tartalmilag és szerkezetileg is elválik a bérlőtársi jogviszonytól. A bérlőtársi jogviszony feltétele lesz minden esetben, hogy a bérlő nyugdíjasként minősüljön. Bekerülési térítési díjat csak a bérlőtársi jogviszony létesítése esetén kell fizetni.

- A Javaslát egyértelműen meghatározza, hogy bérlő milyen feltételekkel kiket fogadhat be a lakásba. Öregségi nyugdíjkorhatárt el nem érő személy befogadását csak különös méltánylást igénylő esetben lesz lehetőség. A befogadott személy nem saját, hanem a befogadó bérlő jogán lakhat csak a lakásban. Ennek megfelelően a bérlő bérleti viszonyának megszűnése esetén a befogadott személynek is el kell hagynia a nyugdíjasházi lakást. Ugyanakkor a nyugdíjasnak minősülő befogadott számára a Javaslát lehetővé teszi bérleti jogviszony folytatását a bérlő halála esetén akkor, ha a bekerülési térítési díjat megfizeti.
- A bérleti díj megállapítására szolgáló igazolások benyújtásának elmulasztásának szankciójaként a Javaslát az R. hatályos rendelkezésétől eltérően nem a szerződés felmondását, hanem a legmagasabb bérleti díj fizetési kötelezettségét határozza meg.
- A Javaslát a nyugdíjasházi lakás bérletére irányuló kérelem benyújtására új típusú formanyomtatványt vezet be figyelemmel a személyes adatok kezelése tekintetében a főbb irányadó jogszabályok a természetes személyeknek a személyes adatok kezeléséről szóló az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 számú rendeletben (GDPR) foglalt követelményekre.

A Javaslát a bérleti díjak összegét az R. 2013. február 5-e óta hatályos rendelkezéseivel egyezően, változatlan összegben állapítja meg. Az Előterjesztés bizottsági tárgyalása során mérlegelni szükséges, hogy indokolt-e bérleti díjak összegének felülvizsgálata.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és döntsön a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló önkormányzati rendelet elfogadásáról.

Budapest, 2018. november 29.


Németh Angéla
polgármester


Melléklet:

1. Rendelettervezet a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről
2. Indokolás
3. Hatásvizsgáló lap

(1) Témafelelős: Jegyzői Iroda *irradi*

(2) Egyeztetésre megküldve: PALOTA-HOLDING Zrt.

(3) Bizottságok: PTB ESZB VKB KKB JÜB KÉB
x x x

(4) Jegyzői láttamozás: 2018. november hó 29. nap Aláírás: 

(5) Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. képviselője

(6) Az előterjesztést kapják: PALOTA-HOLDING Zrt.

(7) Háttéranyag: Jegyzői Iroda

Rendeletalkotási javaslat:

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

Határidő: döntésre: 2018. december 11.
kihirdetésre: 2018. december 15.

Felelős: polgármester

A rendeletalkotáshoz minősített szavazattöbbség szükséges!

A döntés alapjául szolgáló jogszabályhely:

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdés

Képviselői Csoportnak
leadva:
2018 NOV 28
Átvette: 

.....nyességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2018 NOV 28. hó-n



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

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

**a Nyugdíjasházban levő lakások
bérletéről**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében 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. Általános rendelkezések

1. §

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a nyugdíjas korú emberek igényeihez igazodó lakhatási körülmények biztosítása érdekében Nyugdíjasházat működtet.

2.§

(1) A rendelet személyi hatálya

- a) az Önkormányzat szerveire,
- b) a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságra,
- c) a Nyugdíjasházban lévő lakás (a továbbiakban: nyugdíjasházi lakás) bérbevételét kérelmezőre,

- d) a nyugdíjasházi lakás bérlőjére,
 - e) a nyugdíjasházi lakás bérlője által befogadott személyre
- terjed ki.

(2) A rendelet tárgyi hatálya – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a nyugdíjasházi lakás bérbevételére irányuló kérelem elbírálására, valamint az Önkormányzat és a nyugdíjasházi lakás bérlője közötti jogviszony szabályozására terjed ki.

(3) A rendelet hatálya nem terjed ki azon bérleti jogviszonyokra, amelyek tárgya

- a) azon lakások használata, amelyek esetében a folyamatos bérlőkijelölési jogot Budapest Főváros Önkormányzata gyakorolja,
- b) a gondozóház helyiségeinek használata.

3. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) közeli hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott személy,
- b) nyugdíjas: a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény 4. § f) pont szerinti saját jogú nyugdíjas,
- c) Nyugdíjasház: a Budapest Főváros Kormányhivatala által a 91158/54 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben Budapest XV. kerület, Erdőkerülő utca 34. szám alatti ingatlan,
- d) öregségi nyugdíjkorhatár: a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló 1997. évi LXXXI. törvény 18. § (1) bekezdés szerinti korhatár.

4. §

A bérbeadói jogok és kötelezettségek teljesítése során a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Ingatlankezelő) a Képviselő-testülettel kötött megállapodás alapján e rendeletben meghatározott módon a Képviselő-testület megbízottjaként közreműködik.

2. A bérbeadás feltételei

5. §

(1) Nyugdíjasházi lakás bérlője az lehet, aki

- a) öregségi nyugdíjkorhatárt betöltötte, vagy az öregségi nyugdíjkorhatár betöltésétől függetlenül nyugdíjasnak minősül,
- b) önmaga ellátására képes és
- c) vállalja
 - ca) az Önkormányzattal fennálló lakásbérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetését, és a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tartozásoktól mentesen kiüríti, vagy
 - cb) a 7. § szerinti bekerülési térítési díj megfizetését, és az Önkormányzattól bérelt lakással nem rendelkezik.

(2) Nyugdíjasházi lakás bérlője lehet az a személy is, aki Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló lakás bérlője, ha

- a) az (1) bekezdés a)-b) pontjában foglalt követelményeknek megfelel, és
- b) háromoldalú megállapodás keretében

ba) a bérlő vállalja, hogy a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tartozásoktól mentesen kiüríti, és

bb) Budapest Főváros Önkormányzata vállalja, hogy a lakásra az Önkormányzat javára bérlőkijelölési jogot biztosít.

6. §

(1) Nyugdíjasházi lakás egy vagy két személy részére adható bérbe.

(2) A lakás bérletére vonatkozó igényt a házastársaknak, az élettársaknak vagy a közösen költöző egyedülálló személyeknek együttes kérelemben kell benyújtaniuk.

7. §

A bekerülési térítési díj összege:

- a) egy kérelmező esetén 3 millió forint,
- b) együttesen kérelmező
 - ba) házastársak esetén 4 millió forint,
 - bb) élettársak és közösen költöző egyedülálló személyek esetén 5 millió forint.

8. §

Nyugdíjasházban lakó bérlő a Nyugdíjasházban megüresedett másik lakás bérletére nem nyújthat be kérelmet.

3. Döntés a bérbeadásról

9. §

Nyugdíjasházi lakás bérbevételére irányuló kérelmet (ezen alcím

alkalmazásában a továbbiakban: kérelem) az 1. melléklet szerinti formanyomtatványon, a formanyomtatványban megjelölt igazolások csatolásával kell benyújtani.

10. §

A kérelmekről, azok érkezési sorrendjében a szociális ügyekért felelős bizottság (a továbbiakban: Bizottság) dönt.

11. §

(1) A kérelmezőnek a 10. §-ban foglalt döntés kézhezvételétől számított tizenöt napon belül írásban nyilatkoznia kell a Bizottság döntésében meghatározott lakás elfogadásáról vagy visszautasításáról.

(2) A Bizottság döntésében meghatározott lakás visszautasítását a nyugdíjasházi lakás bérlete iránti kérelem visszavonásának kell tekinteni.

(3) A (2) bekezdésben visszavontnak minősülő kérelem a 9. §-ban meghatározott módon ismételten előterjeszhető. Az ismételten előterjesztett kérelmet a 10. § szerinti érkezési sorrend megállapítása tekintetében is új kérelemnek kell tekinteni.

4. Bérleti szerződés megkötése

12. §

A bérleti szerződést a Bizottság döntése alapján az Ingatlankezelő köti meg.

13. §

A bérleti szerződést határozatlan időtartamra kell megkötni.

14. §

(1) A bérleti szerződést a Bizottság döntésének kézhezvételét követő hatvan napon belül kell megkötni.

(2) A bérleti szerződés megkötésének időpontjáig vagy a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg kell

- a) közös megegyezéssel megszüntetni az 5. § (1) bekezdés ca) pontja szerinti bérleti szerződést,
- b) megfizetni a bekerülési térítési díjat, vagy
- c) megkötni az 5. § (2) bekezdés b) pontja szerinti háromoldalú megállapodást.

(3) A nyugdíjasházi lakás bérlete iránti kérelem visszavonásának kell tekinteni, ha a bérleti szerződést a kérelmező érdekkörében felmerült okból határidőben nem kötik meg.

(4) A (3) bekezdésben visszavontnak minősülő kérelem a 9. §-ban meghatározott módon ismételten előterjeszhető. Az ismételten előterjesztett kérelmet a 10. § szerinti érkezési sorrend megállapítása tekintetében is új kérelemnek kell tekinteni.

5. Bérletársi szerződés utólagos megkötése

15. §

A nyugdíjasházi lakás bérlőjének házastársával bérletársi szerződést kell kötni a bérlő és házastársa közösen benyújtott kérelmére, ha

- a) a házastárs az 5. § (1) bekezdés a)-b) pontjában foglalt feltételeknek megfelel, és
- b) a bérlő és házastársa a kérelmükben vállalják 1 millió forint összegű bekerülési térítési díj megfizetését.

16. §

A 20. § (2) bekezdés alapján befogadott személlyel bérletársi szerződés köthető a bérlő és a befogadott személy közösen benyújtott kérelmére, ha

- a) a befogadott személy az 5. § (1) bekezdés a)-b) pontjában foglalt feltételeknek megfelel,
- b) a bérlő és a befogadott személy vállalják 2 millió forint bekerülési térítési díj megfizetését, és
- c) a bérletársi szerződés megkötéséhez a Bizottság hozzájárult.

6. A bérleti szerződés felmondása

17. §

Ha a bérleti szerződést a bérlő felmondja, a bérleti szerződés szerint

- a) a korábbi bérlakásának megfelelő másik lakás bérletére, vagy
- b) pénzbeli térítésre tarthat igényt.

18. §

(1) A pénzbeli térítés összege azonos a bekerülési térítési díj megkezdett évenként 10 %-kal csökkentett összegével, de legalább 500.000,- forint.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában megkezdett évnek a bérleti szerződés megszűnésének időpontjában a bérleti szerződés hatályba lépésének évét követően megkezdett naptári évet kell tekinteni.

(3) A pénzbeli térítés kifizetésének feltétele, hogy a bérlő a lakást üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa a bérbeadó birtokába.

7. Befogadás

19. §

A nyugdíjasházi lakás albérletbe nem adható.

20. §

(1) A bérlő köteles írásban bejelenteni az Ingatlankezelőnek házastársa Ltv. 88/A. §-a szerinti befogadását.

(2) A nyugdíjasházi lakásba a bérlő a Bizottság hozzájárulásával befogadhatja:

- a) élettársát,
- b) öregségi nyugdíjkorhatárt elért vagy az öregségi nyugdíjkorhatár betöltésétől függetlenül nyugdíjasnak minősülő közeli hozzátartozóját,
- c) különös méltánylást érdemlő esetben az öregségi nyugdíjkorhatárt el nem ért, illetve nyugdíjasnak nem minősülő közeli hozzátartozóját.

21. §

(1) A (2) bekezdésben és a 8. alcímben foglalt kivétellel a 20. § szerint befogadott személy a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig köteles elhagyni a nyugdíjasházi lakást.

(2) A 20. § szerint befogadott személy a nyugdíjasházi lakást hatvan napon belül köteles elhagyni, ha a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg.

8. A bérleti jogviszony folytatása

22. §

A bérlő halála esetén a 20. § (1) bekezdés szerint befogadott házastárs a bérleti jogviszonyt folytathatja, ha

- a) az 5. § (1) bekezdés a)-b) pontjában foglalt feltételeknek megfelel, és
- b) vállalja 1 millió forint összegű bekerülési térítési díj megfizetését.

23. §

A bérlő halála esetén a 20. § (2) bekezdés szerint befogadott személy a bérleti jogviszonyt folytathatja, ha

- a) az 5. § (1) bekezdés a)-b) pontjában foglalt feltételeknek megfelel,
- b) vállalja 2 millió forint bekerülési térítési díj megfizetését.

24. §

(1) A bérleti jogviszony folytatására irányuló igényt a bérlő halálát követő harminc napon belül az Ingatlankezelőnek írásban kell bejelenteni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bejelentéshez csatolni kell

- a) a jogosultságot igazoló okiratokat és
- b) közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot, amelyben vállalja a bekerülési térítési díj megfizetését a (4) bekezdés szerinti határidőben.

(3) Az Ingatlankezelő a bérleti jogviszony folytatására irányuló igény bejelentését követő harminc napon belül megvizsgálja, hogy fennállnak-e a bérleti jogviszony folytatásának feltételei.

(4) A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti jogviszony folytatására jogosult az Ingatlankezelő értesítését követő hatvan napon belül megfizesse a bekerülési térítési díjat.

25. §

Az Ingatlankezelő a 20. § szerint befogadott személyt megfelelő határidő tűzésével a nyugdíjasházi lakás elhagyására kötelezi, ha

- a) a 24. § (3) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a bérleti jogviszony folytatásának feltételei nem állnak fenn, vagy
- b) a 24. § (4) bekezdés szerinti határidő eredménytelenül telt el.

9. Bérleti díj, különszolgáltatási díj, használati díj

26. §

(1) A bérlő havonta a jövedelme alapján meghatározott, (2) bekezdés szerinti bérleti díjat köteles fizetni.

(2) A bérleti díj összege

- a) 200 Ft/ m², amennyiben
 - aa) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme nem haladja meg a 75.000,-Ft-ot,
 - ab) bérlőtársak esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az 57.000,-Ft-ot;
- b) 300 Ft/ m², amennyiben
 - ba) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja 75.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 125.000,-Ft-ot,

bb) bérlőtársak esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem 57.000 Ft-nál magasabb, de nem haladja meg a 100.000 Ft-ot;

c) 400 Ft/ m², amennyiben

ca) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja a 125.000,- Ft-ot,

cb) bérlőtársak esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a 100.000 Ft-ot.

(3) A (2) bekezdés alkalmazásában a 20. § alapján befogadott személyt bérlőtársként kell figyelembe venni.

27. §

(1) Az Ingatlankezelő a bérleti díj összegét minden év március 31-ig felülvizsgálja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat érdekében a bérlő köteles minden év február 28-ig benyújtani a saját és a 20. § szerint befogadott személy jövedelmi helyzetét igazoló iratokat.

(3) A (2) bekezdés szerinti kötelezettségről az Ingatlankezelő minden év január 31-éig levélben tájékoztatja a bérlőt.

(4) Ha a bérlő a (2) bekezdésben foglalt kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a tárgyév április 1-től a 26. § (2) bekezdés c) pont szerinti bérleti díjat köteles fizetni.

28. §

A bérlő a bérleti díjon felül a Nyugdíjasház működtetési költségeihez való hozzájárulásként havonta 100 Ft/ m² összegű különszolgáltatási díjat fizet.

29. §

(1) A bérleti jogviszony megszűnését követően a 20. § szerint befogadott személy a nyugdíjasházi lakás elhagyásáig vagy a bérleti jogviszony folytatása esetén az új bérleti szerződés hatályba lépésig havonta használati díjat köteles fizetni.

(2) A használati díj összege megegyezik a megszűnt bérleti jogviszony alapján esedékes utolsó teljes havi bérleti díjjal.

10. Záró rendelkezések

30. §

Ez a rendelet 2019. január 1-én lép hatályba.

31. §

(1) A (2) bekezdésben foglalt kivétellel a 2-4. alcím rendelkezéseit e rendelet hatályba lépését követően benyújtott nyugdíjasházi lakás bérbevitelére irányuló kérelmekre kell alkalmazni.

(2) A 10-14. § rendelkezéseit kell alkalmazni azon 2018. december 31-éig benyújtott kérelmek alapján folytatott eljárásokra is, amely kérelmekről a Bizottság e rendelet hatályba lépését követően dönt.

32. §

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló a 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A rendelet hatálya nem terjed ki a .../2018. (...) önkormányzati rendelettel szabályozott Nyugdíjasházban lévő lakásokra, továbbá az Önkormányzat vagyongazdálkodási és költségvetési szervei használatába adott lakásokra.”

33. §

Hatályát veszti a Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházban levő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 3/2013. (II.4.) önkormányzati rendelet.

dr. Lamperth Mónika Németh Angéla
jegyző polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2018. ...
... napján.

dr. Lamperth Mónika
jegyző

1. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez

**Kérelem
az Önkormányzati tulajdonú nyugdíjasházi bérlakások bérbeadásához**

1.) Kérelmet benyújtó adatai:

Kérelmező 1.

Név:.....

Születési név:

Születési helye, ideje:

Anyja neve:.....

Telefonszáma:.....

Jelenlegi lakcíme:.....

Értesítési címe:.....

Nyugellátást megállapító határozat dátuma és száma:.....

Kérelmező 2.

Név:.....

Születési név:

Születési helye, ideje:

Anyja neve:.....

Telefonszáma:.....

Jelenlegi lakcíme:.....

Értesítési címe:.....

Nyugellátást megállapító határozat dátuma és száma:.....

Több kérelmező esetén a kérelmezők kérelmüket

házastársként,

nem házastársként

nyújtják be. *(Megfelelő rész aláhúzendó!)*

2.) A kérelmező jövedelmi és vagyoni viszonyai:

Kérelmező 1.

Kérelmező jövedelme, miből származik *(megfelelő rész kitöltendő)*:

a.) Nyugdíjellátás és egyéb nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásból származó

jövedelem:Ft

b.) Egyéb jövedelem (Önkormányzat, és munkaügyi szervek által folyósított ellátások:
.....Ft

c.) Alkalmi munkavégzésből származó jövedelem:Ft

d.) Társas és egyéni vállalkozásból, östermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből
származó jövedelem:Ft

e.) Egyéb rendszeres havi nettó bevétel:Ft

d.) Egyéb jövedelem:

Összes nettó havi jövedelem:Ft

f.) Eltartási, életjáradéki, örökösödési szerződéssel *(Megfelelő rész aláhúzendő!)*:

- rendelkezik

- nem rendelkezik

Kérelmező 2.

Kérelmező jövedelme, miből származik *(megfelelő rész kitöltendő)*:

a.) Nyugdíjellátás és egyéb nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásból származó

jövedelem:Ft

b.) Egyéb jövedelem (Önkormányzat, és munkaügyi szervek által folyósított ellátások:
.....Ft

c.) Alkalmi munkavégzésből származó jövedelem:Ft

d.) Társas és egyéni vállalkozásból, östermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből
származó jövedelem:Ft

e.) Egyéb rendszeres havi nettó bevétel:Ft

d.) Egyéb jövedelem:

Összes nettó havi jövedelem:Ft

f.) Eltartási, életjáradéki, örökösödési szerződéssel *(Megfelelő rész aláhúzendő!)*:

- rendelkezik

- nem rendelkezik

3.) Vállalt ellenszolgáltatás:

a) bekerülési térítési díj megfizetését vállalom, amelynek összege:	
b) Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló bérlakást leadom, melynek címe:	
c) Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló lakás bérlőkijelölési jogának biztosítása, melynek címe:	

4.) A kérelmező a kérelemhez köteles mellékelni a Nyugdíjbiztosítási Igazgatóság által kiállított, a tárgyévi nyugdíjellátásra vonatkozó igazolás, illetve az egyéb bevételeiről szóló igazolások másolatát.

5.) A kérelmező az egészségügyi állapotára vonatkozóan köteles a kérelemhez orvosi igazolást mellékelni (önmagát ellátni képes).

A személyes adatok kezelése tekintetében a főbb irányadó jogszabályok a természetes személyeknek a személyes adatok kezeléséről szóló az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 számú rendelete (GDPR), illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.). Kijelentem, hogy az általam fentiekben megadott személyes adataim a valóságnak megfelelnek, valamint a jelen dokumentumban foglalt célú és az alkalmazandó jogszabályok által meghatározott időtartamú adatkezeléshez önkéntesen, minden külső befolyás nélkül járulok hozzá. A kérelem kitöltésével hozzájárulok ahhoz, hogy adataimat a Polgármesteri Hivatal, a döntésben résztvevő Bizottság és az önkormányzati Ingatlankezelő a kérelmem elbírálásához és a szerződéskötéshez kapcsolódóan felhasználja, és nyilvántartsa.

Budapest, 20.....

.....
Kérelmező 1.

.....
Kérelmező 2.

A Kérelmezőnek, mint a személyes adatok kezelésében érintett személynek joga van:

- kérelmezni az Önre vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést,
- személyes adatainak kiegészítését, helyesbítését, törlését vagy korlátozását, zárolását,
- jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén az adathordozhatósághoz,
- tiltakozni személyes adatainak kezelése ellen,
- felvilágosítást kérni a személyes adatok feldolgozására vonatkozóan a jogszabályi kereteken belül,
- az adatkezelési hozzájárulást bármely időpontban ingyenesen visszavonni. A visszavonás nem érinti – a hozzájárulás visszavonása előtti – végrehajtott adatkezelés jogszerűségét,
- a felügyeleti hatósághoz panaszt benyújtani (Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság, <http://naih.hu>, telefonszám: +36 (1) 391-1400, postacím: 1530 Budapest, Pf.: 5., e-mail: ugyfelszolgalat@naih.hu).

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az Nyugdíjasházban található lakások igénylését és bérletét szabályzó a *Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházban levő lakások bérbeadásának feltételeiről* szóló 3/2013. (II. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2013. február 5-én lépett hatályba, és legutóbb három évvel ezelőtt 2015 szeptemberében módosította a Képviselő-testület. Az elmúlt években felhalmozott jogalkalmazási tapasztalatok és felvetődött értelmezési nehézségek szükségessé tették az R. felülvizsgálatát. A módosító rendelet előkészítése során láthatóvá vált, hogy az R. olyan nagy terjedelmű megváltoztatása indokolt, ami egy új rendelet kiadását teszi szükségessé.

A Javaslat a gyakorlatban felvetődött jogalkalmazási nehézségek megszüntetése, értelmezési problémák feloldása érdekében jelentősen bővebben szabályozást tartalmaz, az R. szabályozási koncepciójának érintetlenül hagyása mellett. Eszerint a nyugdíjasházi lakás továbbra is az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött, vagy az öregségi nyugdíjkorhatár betöltésétől függetlenül öregségi nyugdíjban részesülő kérelmező személynek adható bérbe, aki vállalja a bekerülési térítési díj megfizetését, vagy az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője, és a bérlakást leadja. A Javaslat nem tartalmazza azt az R-ben szabályozott lehetőséget, hogy a nyugdíjasházi lakást kérelmező ellenszolgáltatásaként a tulajdonában álló lakást az Önkormányzatnak eladhatja. Ennek oka, hogy e rendelkezés a gyakorlatban nem érvényesült az elmúlt években ilyen módon bérbeadás nem történt, és az Önkormányzat számára komoly nehézséget jelentene a kerület vagy esetleg a Főváros területén kívül megvételre felajánlott ingatlanok kezelése, hasznosítása.

Javaslat továbbá az alábbi főbb módosításokat tartalmazza az R.-hez képest:

- A Javaslat pontosítja az eljárási szabályokat, egyértelműen meghatározva a bizottság bérbeadásról szóló döntésének, a szerződéskötésnek és a kérelmező által vállalt kötelezettségek teljesítésének egymáshoz való viszonyát, eljárási- és időrendjét.
- Következésképpen érvényesíti azt a szabályozási koncepciót, miszerint a kérelmezők benyújtási sorrendben kapják meg a soron következő megüresedett lakást.
- Módosítja a nyugdíjasházi lakásba befogadás feltételeit, mert az R. alkalmazása során a gyakorlatban nehézséget okozott a bérlő által befogadott személyekre vonatkozó rendelkezések meghatározása. A Javaslatban a befogadás szabályainak megjelenése, tartalmilag és szerkezetileg is elválik a bérlőtársi jogviszonytól. A bérlőtársi jogviszony feltétele lesz minden esetben, hogy a bérlő nyugdíjasnak minősüljön. Bekerülési térítési díjat csak a bérlőtársi jogviszony létesítése esetén kell fizetni.
- A Javaslat egyértelműen meghatározza, hogy bérlő milyen feltételekkel kiket fogadhat be a lakásba. Öregségi nyugdíjkorhatárt el nem érő személy befogadását csak különös méltánylást igénylő esetben lesz lehetőség. A befogadott személy nem saját, hanem a befogadó bérlő jogán lakhat csak a lakásban. Ennek megfelelően a bérlő bérleti viszonyának megszűnése esetén a befogadott személynek is el kell hagynia a nyugdíjasházi lakást. Ugyanakkor a nyugdíjasnak minősülő befogadott számára a

Javaslat lehetővé teszi bérleti jogviszony folytatását a bérlő halála esetén akkor, ha a bekerülési térítési díjat megfizeti.

- A bérleti díj megállapítására szolgáló igazolások benyújtásának elmulasztásának szankciójaként a Javaslattal az R. hatályos rendelkezésétől eltérően nem a szerződés felmondását, hanem a legmagasabb bérleti díj fizetési kötelezettségét határozza meg.
- A Javaslattal a nyugdíjasházi lakás bérletére irányuló kérelem benyújtására új típusú formanyomtatványt vezet be figyelemmel *a személyes adatok kezelése tekintetében a főbb irányadó jogszabályok a természetes személyeknek a személyes adatok kezeléséről* szóló az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 számú rendeletben (GDPR) foglalt követelményekre.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A Javaslattal céljává fogalmazza meg. Egyértelművé teszi, hogy Nyugdíjasházi lakások egy meghatározott társadalmi csoport, a nyugdíjas korú emberek lakhatásának biztosítására szolgál. Ez alapozza meg, hogy *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról* szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 88/A. §-ának keretei között a Javaslattal a bérlők személyére és a bérlők által befogadható személyekre vonatkozóan az Ltv. főszabályától eltérő rendelkezéseket állapít meg.

2. §-hoz

A Javaslattal hatályát megállapító rendelkezések.

3. §-hoz

Értelmező rendelkezések. Az általános indokolásban és az 1. §-ban foglaltak szerint a társadalombiztosításról szóló törvényekre utalással határozza meg a nyugdíjas és az öregségi nyugdíjkorhatár fogalmát.

4. §-hoz

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló a 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet szabályozását követve nevesíti PALOTA HOLDING-ot, mint a bérbeadó megbízásából eljáró ingatlankezelőt.

5. §-hoz

A bérbeadás feltételeit az általános indokolásban kifejtettek szerint állapítja meg.

6. §-hoz

A nyugdíjasházi lakások mérete legfeljebb két személy komfortos életvitelszerű tartózkodását teszi lehetővé. Erre figyelemmel a Javaslat rögzíti, hogy nyugdíjasházi lakás egy vagy két személy részére adható bérbe.

7. §-hoz

A bekerülési díj összegét változatlanul az R. hatályos rendelkezései szerint állapítja meg.

8-11. §-hoz

Az átláthatóság és esélyegyenlőség biztosítása érdekében az R-el megegyezően a Javaslat szabályozási koncepciójának lényege, hogy a kérelmezők benyújtási sorrendben kapják meg a soron következő megüresedett lakást. Ebből következően az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) döntésében meghatározott lakás visszautasítását a Javaslat megdönthetetlen vélelemként akként tekinti, hogy a kérelmező a kérelmet visszavonta kérelmét. Továbbá a Javaslat kizárja, hogy a Nyugdíjasházban lakó bérlő a Nyugdíjasházban megüresedett másik lakás bérletére nyújtson be kérelmet.

12-14. §

Az R. hatályos szövege nem szabályozza egyértelműen a kérelmező által vállalt kötelezettségvállalások teljesülésének, a Bizottság döntésének és az Ingtatlankezelővel történő szerződéskötésnek egymáshoz való viszonyát, eljárási és időrendje. Ezért a Javaslat e tekintetben részletesebb szabályokat állapít meg. Szabályozni szükséges például, hogy mikor kell rendelkezésre álljon a bekerülési díj, mikor kell leadni a lakást, mi a megfelelő eljárás, ha a kötelezettségvállalások ellenére mindez nem történik meg. A Javaslat szerint a kérelemben elégséges lesz megjelölni, miként tesz eleget a kérelmező a vállalt kötelezettségnek, azaz a bekerüléséért cserébe milyen vállalatot tesz. Így a kérelmező a Bizottság döntésének ismeretében tud gondoskodni a lakása eladást, bérlakása leadást, bekerülési díj rendelkezésre állásáról stb. Ebből következően a kérelmezők nem kerülnek olyan helyzetbe, hogy egy sokkal későbbi önkormányzati döntést várva vállaljanak számukra terhes konkrét kötelezettségeket. A lényeg, hogy a kérelemben vállalt kötelezettségek teljesítése a bérleti szerződés aláírásakor konkrét szerződéses formát öltön. Erre a Javaslat szerint 60 nap áll rendelkezésre. Ha bérleti szerződés megkötésére a kérelmező érdekkörében fennálló okból nem sikerül, akkor a nyugdíjasházi elhelyezésre irányuló kérelmét visszavontnak kell tekinteni.

15-16. §-hoz

Az R-hez képest a Javaslatban új elem a befogadás szabályainak megjelenése, ami tartalmilag és szerkezetileg is elválna a bérlőtársi jogviszonytól. A bérlőtársi jogviszony feltétele lesz minden esetben, hogy a bérlő nyugdíjasnak minősüljön. Bekerülési térítési díjat csak a bérlőtársi jogviszony létesítése esetén kell fizetni.

17-18. §-hoz

Az R-el egyezően határozza meg a bérleti jogviszony esetére járó visszatérítés mértékét.

19. §-hoz

Az R-el egyezően rögzíti a nyugdíjsházi lakás albérletbe adásának tilalmát.

20. §-hoz

Az Ltv. 88/A. § (1) bekezdésére figyelemmel biztosítja a házastárs befogadásának lehetőségét azzal, hogy a befogadás tényét az Ingatlankezelőnek írásban be kell jelenteni.

Az R-hez képest a Javaslatban új elem a befogadás szabályainak megjelenése, ami tartalmilag és szerkezetileg is elválna a bérlőtársi jogviszonytól. A Javaslat egyértelműen meghatározza, hogy bérlő milyen feltételekkel kiket fogadhat be a lakásba. Öregségi nyugdíjkorhatárt el nem érő személy befogadását csak különös méltánylást igénylő esetben teszi lehetővé. A befogadott személy nem saját, hanem a befogadó bérlő jogán lakhat csak a lakásban. Ennek megfelelően a bérlő bérleti viszonyának megszűnése esetén a befogadott személynek is el kell hagynia a nyugdíjsházi lakást.

21. §-hoz

A befogadott személy nem saját, hanem a befogadó bérlő jogán lakhat csak a lakásban. Ennek megfelelően a bérlő bérleti viszonyának megszűnése esetén a befogadott személynek is el kell hagynia a nyugdíjsházi lakást.

22-25. §-hoz

A Nyugdíjsházban lakó nyugdíjasnak minősülő befogadott személyek méltányos érdekeire figyelemmel a Javaslat lehetővé teszi bérleti jogviszony folytatását a bérlő halála esetén akkor, ha a befogadott személy a bekerülési térítési díjat megfizeti.

26. §-hoz

Az R-el egyezően határozza meg a bérleti díj mértékét.

27. §-hoz

A bérleti díj megállapítására szolgáló igazolások benyújtásának elmulasztásának szankciójaként a Javaslattal az R. hatályos rendelkezésétől eltérően nem a szerződés felmondását, hanem a legmagasabb bérleti díj fizetési kötelezettségét határozza meg.

28. §-hoz

Az R-el egyezően határozza meg a különszolgáltatási díj mértékét.

29. §-hoz

A Javaslattal befogadott személyek méltányolható érdekeire figyelemmel a bérlő halála esetén megfelelő határidőt állapít meg a kiköltözésre vagy a bérleti jogviszony folytatásának kérelmezésére. Indokolt, hogy a befogadott személy a lakás használatáért ezen átmeneti időszakban is fizessen a korábbi bérleti díjjal megegyező összegű használati díjat.

30-31. §-hoz

A Javaslattal foglalt eljárásrend alkalmazása rövid felkészülést igényel, ennek megfelelően a Javaslattal a hatályba léptetés időpontját 2019. január 1. napján határozza meg, és a folyamatban lévő eljárásokra megállapítja az átmeneti szabályokat.

32-33. §-hoz

A Javaslattal az R. helyébe lép, ezért rendelkezni kell az R. hatályon kívül helyezéséről.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

– Előzetes hatásvizsgálat –

a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről

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 Javaslatnak nincsen számottevő társadalmi és gazdasági kihatása.

II. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS

A Javaslatnak nincsen költségvetési kihatása.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

A Javaslatnak nincsenek környezeti és egészségi következményei.

IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

Az eljárási szabályok pontosítása, a nyugdíjasházi lakás bérletére vonatkozó kérelemben vállalt kötelezettségek teljesítése rendjének meghatározása csökkenti a kérelmezők adminisztrációs terheit, átláthatóbbá teszi a kérelmezők számára az eljárást és tervezhetőbbé a kötelezettségek teljesítését. Ugyanakkor a Javaslat a kérelmezőre is nagyobb felelősséget telepít. Így amennyiben a kérelmező érdekkörében felmerült okból nincs lehetőség a szerződés megkötésére, illetve a kérelmező a megüresedett, felajánlott lakást nem fogadja el, új kérelmet kell benyújtani, és a soron következő kérelmező kap lehetőséget a nyugdíjasházi lakás bérlésére. Tehát összességében a döntéshozatal átláthatóbbá, a kérelmezők számára kiszámíthatóbbá válik.

V. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

A jogalkotást a nyugdíjasházi lakások bérletéről szóló előterjesztések, bizottsági döntések és szerződések előkészítése során felvetődött anomáliák, jogalkalmazási nehézségek indokolják. A jogalkotás elmaradása esetén jogalkalmazási nehézségek továbbra is fennmaradnak, amik hátráltatja a döntések előkészítését és meghozatalát, ami az érintett kérelmezők részére is érdeksérelemet okozhat.

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

Mivel a Javaslat mind az Önkormányzat, mind az ügyfél tekintetében alapvetően csökkenti az adminisztratív terheket, ezért a Javaslat alkalmazása nem igényel többlet erőforrást.