

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2011. (II.25.)
önkormányzati rendeletének módosításáról

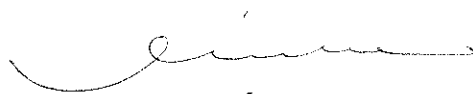
Készítette: **Pintér István**
vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
dr. Vincze Anikó aljegyzővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20.16. évi 39/A sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2016. 02. 25.

Az előterjesztés leadva:
2016. február 24.

Testületi ülés időpontja:
2016. február 25.

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) módosításának indoka, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások esetében az önkormányzat vagyoni érdekeinek védelme hatékonyabbá váljon, különös tekintettel a hátralékok és tartozások kezelése vonatkozásában, továbbá a versenytárgyalásra vonatkozó egyes szabályok rendeletben történő rögzítésével.

A bánatpénz és az óvadék befizetésének, illetve visszafizetésének módosítását adminisztratív pontosítás indokolja.

Az önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel indokolt, hogy a bérleti szerződés határozott idejének lejártát követően csak azon bérlővel kerüljön újabb szerződés megkötésre, aki ún. „nullás igazolással” igazolja, hogy a közszolgáltatások vonatkozásában tartozást nem halmozott fel.

A bérlemény ellenőrzés rendelkezéseinek kiegészítése indokolt azzal, hogy a korábbi, érdemben megválaszolt panasz tartalmával azonos tartalmú, ugyanazon beadványos által tett, ismételt, új információt nem tartalmazó panasz kivizsgálását mellőzhesse a kezelő.

Indokolt a Rendelet módosítása az önkormányzat érdekeinek védelme érdekében arra tekintettel is, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése, vagy megszüntetése esetén a bérlő igazolja 30 napon belül, hogy eleget tett azon kötelességének, hogy a bérlakás kezelő részére történő átadásának időpontjáig intézkedik a lakásba bejelentett valamennyi személy más lakcímre történő bejelentése iránt.

Az önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel indokolt, hogy a kintlévőségek behajtásával kapcsolatban felmerült postai költségek a hátralékos bérlőkre terhelhetőek legyenek.

Indokolt a Rendelet kézbesítési vélelemmel történő kiegészítése, arra tekintettel, hogy ha a bérlő az általa bejelentett címen nem veszi át a küldeményt, az kézbesítettnek minősüljön.

II.

A Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendeletében rögzített Szociális bérletre vonatkozó szabályozás és eljárásrend felülvizsgálatára munkacsoportot hozott létre és felkérte, hogy javaslatait terjessze a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság elé.

A Bizottság által véleményezett módosítási javaslatokat az előterjesztés szintén tartalmazza.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelettervezet szövegét fogadja el, és az 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló rendeletét alkossa meg.

Budapest, 2016. február „24.”


Borbély Lénárd
Polgármester

Rendeletalkotás

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló rendeletét megalkotja.

A rendelettervezet elfogadásához a képviselők **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2015. (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2011. (II.25.)
önkormányzati rendeletének módosításáról

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 25. §-ában biztosított jogkörében eljárva az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) a következő 3/A. §-sal egészül ki:

"3/A. § (2) Az (1) bekezdés esetén, amennyiben a Képviselő-testület határozatában másként nem rendelkezik, a bérlő jövedelmétől függetlenül az adott lakásra irányadó legalacsonyabb bérleti díjat fizeti meg."

2. § A Rendelet 6-9. §-a helyébe a következő 6-9. §-ok lépnek:

"6. § (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján – pályázat útján – lehet a lakást bérbeadni annak a pályázónak

a) akinek, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának vagy élettársának tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakás,

b) akinek, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának vagy élettársának az Önkormányzattal bérleti jogviszonya nem áll fenn, kivéve, ha a bérleti jogviszony létesítése és a pályázat benyújtása között legalább 5 naptári év eltelt és a pályázó írásos nyilatkozattal vállalja, hogy nyertessége esetén az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a pályázat benyújtásakor bérelt ingatlanát beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, bérleti és közüzemi díjtartozás mentesen a Kezelőnek átadja,

c) akinek az együttköltöző közeli hozzátartozókkal, illetve élettárssal egybeszámított egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, egyedül költöző pályázó esetében a háromszorosát, valamint

d) aki, illetve az együttköltöző közeli hozzátartozók, illetve az élettárs nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét meghaladja - ide nem értve a

mozgáskorlátozottak vagy a velük együttköltözők tulajdonában lévő, gépjárműszerzési hozzájárulással vásárolt személygépkocsit,

e) aki a rendelkezésre álló adatok alapján képes a bérbeadott lakás bérleti díjának és közüzemi díjainak viselésére, továbbá vállalja annak a pályázati kiírásban meghatározott feltételekkel való felújítását és állagának megőrzését.

(2) Pályázat útján szociális bérlet – az e rendeletben és a pályázatban rögzített feltételeken túl - csak azzal létesíthető, aki

a) a pályázat benyújtására nyitvaálló hatánapig érvényes pályázatot nyújtott be a kezelőnél,

b) a pályázat benyújtására megállapított hatánapig nagykorúvá vált,

c) az (1) bekezdés b) pontja esetében már meglévő önkormányzati bérleményére lakbér vagy közüzemi díj tartozása nincs,

d) a pályázat benyújtásakor legalább 3 éve életvitelszerűen Budapest XXI. kerület közigazgatási területén található lakásban lakik, illetve tartózkodik és ott bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel is rendelkezik, melyet lakcímkártyával, vagy okmányiroda által kiállított hatósági igazolással igazol,

e) vállalja, hogy ő és a vele együttköltöző közeli hozzátartozója, élettársa szerződéskötés esetén a bérlakást ideiglenes tartózkodási helyként bejelenti a bérleti jogviszony fennálltának teljes időtartamára,

f) vállalja, hogy a jogosultsági feltételekben bekövetkezett változást haladéktalanul bejelenti a Kezelő felé,

g) vállalja, hogy a Kezelő felhívására igazolja a jogosultsági feltételek fennállását,

h) illetve a vele együttköltöző személy a pályázat benyújtásakor az önkormányzat irányába lejárt adótartozással nem rendelkezik, továbbá a Csepeli Városgazda Zrt. irányába, továbbá krízislakás esetén a közműszolgáltató felé lejárt tartozást nem halmozott fel.

(3) a (2) bekezdés d) pontja esetében - rendkívüli méltánylást érdemlő körülmények alapján - a pályázat benyújtását megelőző 3 éves életvitelszerű tartózkodás bérleti szerződés másolatának bemutatásával is igazolható.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó

a) bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség vállalását, továbbá ilyen feltétel esetén a lakásban elvégzendő munkák határidejének betartására, valamint a költségek megelőlegezésére vonatkozó kötelezettségvállalást,

b) a pályázó arra vonatkozó kötelezettségvállalását, miszerint a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően bemutatja a megelőző adóévre kiadott NAV jövedelemigazolást.

c) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt évente a szociális bérletre vonatkozó vagyoni és jövedelmi feltételek további fennállását a kezelő felhívására a kézhezvételtől számított 10 napon belül hitelt érdemlően igazolja, valamint a jogosultság megszűnését, valamint az egy főre jutó nettó jövedelmének megváltozását a Kezelőnek haladéktalanul bejelenti, továbbá arról, hogy a rendelet 48. § (2a) bekezdésében foglaltakat elfogadja,

d) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy ha a szerződés megszűnésekor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás nem adható bérbe és a 25. § (5) bekezdésében foglaltakkal élni nem kíván, úgy a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiüríti és a kezelő birtokába

jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadja, illetve az esetlegesen fennálló hátralékát rendezi.

6/A. § (1) A lakáspályázaton nem vehet részt az, illetve a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni akkor, ha a pályázó

- a) nem felel meg a 6. § (1)-(2) bekezdésben foglaltaknak, valamint a pályázati felhívásban meghatározott egyéb feltételeknek,
- b) a pályázati felhívás megjelenését megelőző 5 (öt) éven belül önkényesen, vagy jogszabályt sértő módon költözött be a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata illetékességi területén lévő önkormányzati tulajdonú lakásba,
- c) pályázatát nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon, nem a pályázati felhívásban megjelölt határidőn belül adta be, vagy nem teszi lehetővé a pályázatban benyújtott adatok ellenőrzését,
- d) a szükséges mellékleteket, igazolásokat, nyilatkozatokat a 9. § (5) bekezdésben nyitvaálló hiánypótlás határideje alatt sem pótolja,
- e) a pályázóval együttköltöző személy is pályázatot nyújt be,
- f) a pályázó a megpályázott lakás esetében az 1. számú mellékletben meghatározott legnagyobb beköltözhető létszámnál nagyobb létszámot adott meg,
- g) a pályázati felhívásban megjelölnél több lakásra nyújtotta be pályázatát,
- h) a pályázó vagy a vele együttköltöző valamely nagykorú személy büntetett előéletű.

(2) A 6. § (1) bekezdés alkalmazásában

- a) az élettársi kapcsolat alapján együttköltöző esetén az élettársi kapcsolatot a kerületi okmányirodánál beszerezhető hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni. Külön lakcímen élők esetében közjegyző előtt tett élettársi nyilatkozattal tehető meg az érvényes jognyilatkozat, melyet csatolni kell,
- b) a 6. § (1) bekezdés a), b) pontja tekintetében az érintett aláírt nyilatkozatot tesz,
- c) az egy főre jutó nettó jövedelemet a munkáltató cégszerű aláírásával ellátott, e rendelet szerinti formanyomtatványon kiállított jövedelemigazolással, megbízási szerződéssel, a szociális vagy egyéb juttatások, tartás megállapításáról szóló döntéssel, vagy más megfelelő módon kell igazolni,

d) a 6. § (1) bekezdés d) pontja tekintetében az érintett a pályázati kiírás mellékletét képező vagyonynyilatkozat kitöltésével nyilatkozik

amellett, hogy vállalja a dokumentumokban, nyilatkozatokban foglaltak valóságának ellenőrzését és személyes adatainak ennek érdekében történő kezelését, mind a pályázati eljárás során, mind a szerződéskötést követően. A személyes adatok kezelése tekintetében az együttköltözőknek is nyilatkozniuk kell.

(3) Az (1) bekezdés h) pontja szerinti feltételt a bünygyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni.

7. § (1) A pályázatok rangsorolásához szükséges pontrendszer a kezelő dolgozza ki és a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság fogadja el a pályázat kiírásával egyidejűleg. A szociális ügyekkel foglalkozó bizottság a pontrendszer elfogadásával egyidejűleg dönt arról is, hogy pontegyenlőség esetén mely részzszempontra kapott pontszám alapján dönt a pályázatok sorrendjéről.

(2) Pontegyenlőség esetén a pályázatok sorrendjének meghatározásakor az az irányadó, hogy melyik pályázat kapott – a (1) bekezdés alapján meghatározott sorrendben – az adott részszerpontra magasabb részpontszámot.

(3) A pontrendszer alapján az egyes pályázatok pontozásáról, a javasolt sorrendről a kezelő javaslatot készít a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság felé, amelyről a bizottság dönt. A döntésről a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság elnöke értesíti a kezelőt.

(4) A 8. § (2) bekezdésének alkalmazása esetén a lakás helyreállítási munkák e rendeletben foglaltak szerinti, határidőben való, kezelő által elismert és elfogadott elvégzését követően a kezelő a pályázóval maximum 4 éves lakásbérleti szerződést köt.

(5) Szociális bérlet esetén legfeljebb az 1. sz. melléklet szerinti méltányolható lakásigény lakószobák száma szerint meghatározott mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe.

(6) A méltányolható lakásigény mértékének megállapításánál a szociális bérletre jogosultat és a vele együttköltöző azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba.(Ltv. 21.§(2)bek.)

Pályázat útján történő bérbeadás

8. § (1) A pályázat útján történő bérbeadásra vonatkozó pályázat kiírása – az e rendeletben meghatározott kereteken belül – a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság hatáskörébe tartozik. A szociális ügyekkel foglalkozó bizottság által kiírt pályázaton az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő személy vehet részt.

(2) Szociális bérlet esetében a rendelet 30. §-át és 31. § (1) bekezdését azzal kell alkalmazni, hogy a rendeltetésszerű alkalmassá tételt a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság is előírhatja határozatában. Ebben az esetben az a)-f) pont szerinti adatokat a pályázati kiírásnak is tartalmaznia kell.

(3) A pályázaton benyújtott lakásigények az üres illetve megüresedő, valamint az önkormányzat tulajdonába újonnan bekerült lakásállományból elégíthetők ki.

(4) A szociális bérlakások bérbeadására vonatkozó pályázatokat a mindenkor megüresedő lakásállomány függvényében kell kiírni. A pályázati kiírásról szóló hirdetményt helyben szokásos módon nyilvánosságra kell hozni és egyidejűleg a kiírástól számított 30 napra az önkormányzat illetve a kezelő hirdetőtábláin ki kell függeszteni. A pályázó a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság döntése alapján a pályázati kiírásban meghatározott számú lakásra pályázhat, megjelölve a bérelni kívánt lakások sorrendjét.

(5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) azt, hogy milyen jellegű bérbeadásra kerül sor,

b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a megtekintés időpontját,

c) a lakásra megállapított bérleti díj e rendelet szerinti meghatározását,

d) szociális bérlakás esetén az Ltv. 13. § (1) bekezdése szerinti szükséges felújítási munkákat és a 31. § a)-f) pontjában foglaltakat lakásonként,

e) a pályázati feltételeket és az elbírálás szempontjait,

f) az eredmény közlésének módját és időpontját,

g) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását.

9. § (1) A pályázatokat a pályázat kiírásától számított 30 napon belül kell a kezelőnél benyújtani. A pályázatok benyújtását a kezelő elismervénnyel igazolja. A benyújtott pályázatokról a kezelő nyilvántartást vezet, amelyet a benyújtási határidő lejártakor a kezelő vezetője köteles lezárni.

(2) A pályázatot a kezelő által előre meghatározott tartalmú nyomtatványon kell benyújtani. A nyomtatvány a kezelőnél szerezhető be a pályázati kiírásban meghatározott összeg ellenében. A korábbi pályázatra benyújtott pályázati nyomtatvány a később kiírásra kerülő pályázaton nem vehető figyelembe.

(3) A pályázónak az e rendeletben és a pályázati feltételekben meghatározott igazolásokat is be kell nyújtania.

(4) A pályázatban szereplő adatok valóságtartalmának ellenőrzésére szolgál különösen a közhiteles hatósági nyilvántartás, az önkormányzat, illetve annak intézményei, gazdasági társaságai által kezelt adatok, valamint a környezetanulmány.

(5) A hiányos pályázatok benyújtóit a kezelő a hiányok pótlására egy alkalommal – legfeljebb 30 napos határidő tűzésével - írásban felszólítja. A pályázatot érvényessé nyilvánítani kizárólag a hiányok pótlása után lehet.

(6) A döntést a kezelő függeszti ki saját és az önkormányzat hirdetőtáblájára a döntést követő 8 napon belül, valamint a nyerteseket postai úton értesíti. A pályázatok elbírálásával kapcsolatban jogorvoslatnak helye nincs.

(7) A nyertes pályázat estében a Kezelőnek a pályázat mellékleteként benyújtott igazolások tartalmát minden esetben, a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság részére történő javaslatkészítést megelőzően ellenőriznie kell. Amennyiben a benyújtott igazolásokban foglaltakat a Kezelő megalapozatlannak tartja, arról írásban értesíti a pályázót, aki a megadott, minimum 5 napos határidőn belül a felhívásban foglaltakra nyilatkozhat. Ha a pályázó nem nyilatkozik, vagy a nyilatkozatban foglaltak nem alkalmasak a megalapozatlanság kimentésére, úgy a rangsorban, vagy a sorrendben kisorsolt következő pályázó lép előre."

3. § (1) A Rendelet 10. §(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségelven történő bérletre a versenytárgyalás alapján annak kell a lakás bérbeadására ajánlatot tenni, aki a versenytárgyalási felhívás szerint – a 6 havi lakbérnek megfelelő összegű, 11. § (2) bekezdésében hivatkozott bánatpénz megfizetésén felül – a legmagasabb összeget fizeti meg előre, amely a fizetendő lakbérbe beszámításra kerül a szerződéskötést követően, illetve vállalja a bérleti díj emelésének megfizetését. A versenytárgyalás részletes szabályait és a kötelezően alkalmazandó formanyomtatványt a versenykiírás tartalmazza. A versenykiírásban meg kell határozni a lakbér összegét."

(2) A Rendelet 10. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A piaci elven történő bérletre a versenytárgyalás alapján annak kell a lakás bérbeadására ajánlatot tenni, aki a versenytárgyalási felhívás szerint – a 6 havi lakbérnek megfelelő összegű, 11. § (2) bekezdésében hivatkozott bánatpénz megfizetésén felül – a legmagasabb összegű havi lakbért ajánlja meg az 50. § rendelkezésére figyelemmel. A versenytárgyalás részletes szabályait és a kötelezően alkalmazandó formanyomtatványt a versenykiírás tartalmazza. A versenykiírásban meg kell határozni a lakbér legkisebb összegét.”

4. § A Rendelet 11. § (2) bekezdésében az „azonnali” szövegrész helyébe a „30 napon belül” szövegrész lép.

5. § A Rendelet 25. § (4) bekezdése a következő szövegrésszel egészül ki:

„A bérlő köteles az újabb bérleti szerződés megkötése előtt a nem a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében igazolni, hogy díjtartozással nem rendelkezik, melyet a szolgáltató által 15 naponál nem régebben kiállított igazolással kell igazolnia.”

6. § A Rendelet 29. § (4) bekezdésében a „30 napon” szövegrész helyébe, „a bérlemény a kezelő részére történő átadást követő 30 napon” szövegrész lép.

7. § A Rendelet 31. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

“(1) A bérbeadó és a bérlő – a bérlő kérelme, vagy a pályázati illetve versenytárgyalási kiírás alapján – megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a kezelő folyamatos műszaki ellenőrzése mellett. Ebben az esetben a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállításának a kezelő által kalkulált költségeit,
- b) az elvégzendő munkák megjelölését, minőségét,
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét, mely legfeljebb 1 naptári év lehet,
- d) a műszaki ellenőrzés módját,
- e) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, illetve
- f) azt az időpontot, ameddig a bérlő a felmerült anyagköltsége ellenében a lakbér 50%-ának megfizetése alól mentesül.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt esetben a helyreállítás során felmerült és indokolt, kezelő műszaki ellenőre által jóváhagyott (a kezelő által elismert és befogadott) számlákkal igazolt anyagköltséget a havi bérleti díj 50 %-ig a kezelő jóváírja. Erről a kezelő e rendelet 5. és 6. melléklete szerinti dokumentumot állítja ki. A műszaki átvételt követő 15 napon belül a kezelő írásban köteles tájékoztatni a bérlőt arról, hogy a bérleti díj 50%-ának megfizetése alól a bérlő mely időpontig mentesül a lakás műszaki átadását követően.”

8. § A Rendelet 34. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Panasz beérkezése esetén a kezelő az (1) bekezdésében meghatározotton kívül további ellenőrzést lefolytathat le. A korábbi, érdemben megválaszolt panasz tartalmával azonos tartalmú, ugyanazon beadványos által tett, ismételt, új információt nem tartalmazó panasz kivizsgálását a kezelő mellőzheti.”

9. § A Rendelet 36. § (1) bekezdése a következő szövegrésszel egészül ki:

„A lakcím módosítását a bérlő a kezelő felé a szerződés megszűnését követő 30 napon belül igazolni köteles.”

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

„A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

36/A. § (1) A Bérlő a bérlemény címét jogi személy székhelyeként, telephelyeként nem jegyeztetheti be.

(2) A Bérlő köteles a Kezelő külön felhívása nélkül minden év január 31. napjáig igazolni, hogy a nem a Kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében díjtartozása nincs, melyet a szolgáltató által 15 napnál nem régebben kiállított igazolással kell igazolnia.”

11. § A Rendelet a következő 39/A §-al egészül ki:

„39/A. § A bérleti díj, a távhőszolgáltatási díj, továbbá a bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esett bérlőt terhelik a kezelőnek a behajtással összefüggően felmerült igazolt költségei.”

12. § A Rendelet 48. § (2) bekezdése helyébe a következő (2) bekezdés lép, valamint a 48. § a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„48. § (2) A lakbér mértéke az egy főre eső nettó jövedelem változásával – a változás igazolható időpontjától - automatikusan változik.

(2a) Amennyiben a bérlő szociális bérletre való jogosultsága a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt megszűnik, továbbá ha a kezelő második felhívására sem igazolja hitelt érdemlően a szociális bérletre vonatkozó feltételek fennálltát, úgy az Önkormányzat a fizetendő lakbér havi összegét egyoldalúan, a Bérlő egyidejű értesítése mellett – legfeljebb a piaci bérleti díjnak megfelelő bérleti díj összegére – a változással érintett időszakra módosítani jogosult. A jövedelmi és vagyoni feltételek megváltozásának a rendelkezésre álló adatok alapján igazolható időpontjára tekintettel visszamenőleg köteles a Bérlő megfizetni a piaci bérleti díjnak megfelelő bérleti díjat a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben meghatározott késedelmi kamattal növelten.”

13. § A Rendelet 50. § -ában az „5” szövegrész helyébe a „20” szövegrész lép.

14. § A Rendelet a következő 67/A §-al és azt megelőzően a következő alcímmel egészül ki:

„Küldemények kézbesítése a bérő részére

67/A. § (1) A Bérő címére az Önkormányzat, illetve a Kezelő által térítvevényes és ajánlott, vagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adott iratot a címzettrel a küldemény az első postai kézbesítése megkísérlésének napjától számított 10. munkanapon közöltnek, kézbesítettnek kell tekinteni, ha "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott küldemények postai úton történő kézbesítés azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni."

15. § A Rendelet 68. §-a helyébe a következő § lép:

Értelmező rendelkezések

„68. § E rendelet alkalmazása során

a) **eltartott**: a bérővel közös háztartásban élő, a Ptk. 8:1. § (1) bek. 1. pontja szerinti közeli hozzátartozónak minősülő magánszemély, akinek havi jövedelme nincs, illetve havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbér nettó összegének 50%-át.

b) **beköltözhető lakás**: az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként vagy lakásként feltüntetett ingatlan, amelyben a bérőnek vagy a vele együtt lakóknak, illetve együtt költözőknek összességében legalább 1/2-ed tulajdoni részzilletőséget meghaladó mértékű tulajdona van.

c) **fecskelakás**: azok a kis alapterületű (maximum 50 m² és másfél szobás) lakások, amelyek a Képviselő-testület döntése alapján kizárólag 35 éven aluli gyermektelen házaspár részére adhatóak bérbe legfeljebb 5 évre szólóan, lakás-előtakarékosság vállalása mellett.

d) **jövedelem**: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem.

e) **krízislakás**: azok a lakások, amelyek olyan magánszemélyek részére adhatók bérbe a Képviselő-testület döntése alapján, akik szociális helyzetében méltányolható, súlyos krízishelyzet következett be.

f) **közeli hozzátartozó**: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

g) **vagyon**: ingatlan, gépjármű, gépmeghajtású termelő- és munkaeszköz, készpénz, bankszámlán nyilvántartott pénzösszeg, takarékbetét, értékpapír, továbbá vagyon értékű jogok,

h) **életvitelszerű tartózkodás:** egy magánszemély számára az a lakóingatlan szolgál ténylegesen, életvitelszerűen lakó- vagy tartózkodási helyül, ahol használati, berendezési tárgyai találhatóak, ahonnan életét szervezi (pl. rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, illetve ide tér haza), ahol a magánszemély az életviteléhez szükséges tevékenységeket – úgymint étkezés, főzés, mosás stb. – legjellemzőbben folytatja, amely családi élete helyszínéül szolgál, amely vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, illetve amely elsődleges elérhetőségi címeként (levelezési címeként) jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál és máshol nincs olyan lakása, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen használ.”

16. § A Rendelet az e rendelet 1. és 2. számú mellékletét képező 5. és 6. számú mellékletekkel egészül ki.

17. § Hatályát veszti a Rendelet

a) 11. § (2) bekezdésében a „, vagy házi pénztárba”

b) 49. § (1) bekezdésében a „legkisebb” szövegrész.

18. § (1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a folyamatban lévő ügyekben és a hatálybalépéskor fennálló bérleti jogviszonyokra is megfelelően alkalmazni kell.

(2) E rendelet a kihirdetést követő napon hatályát veszti.

NYILATKOZAT

önkormányzati lakás helyreállítási munkálatainak elfogadásáról

.....(továbbiakban: bérlő) részére, aki a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata általnapján kiírt szociális lakáspályázat értékelése során, határozott időre szólóan,napjáig jogot nyert a XXI. kerület Budapest, szám alatti önkormányzati bérlakás bérletére a pályázatban meghatározott helyreállítási munkálatok elvégzése mellett.

A XXI. kerület Budapest, szám alatti önkormányzati lakás bérbeadásának feltételeként, a lakáspályázat kiírásában szereplő az alábbi munkálatok elvégzése szerepelt:

-
-

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. képviselői anapján tartott helyszíni bejárás során megállapították, hogy a bérlő a lakáspályázat kiírásának és a bérleti szerződésben rögzítetteknek megfelelően, a vállalt helyreállítási munkákat

- maradéktalanul elvégezte
- az alábbiak kivételével végezte el:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

A nyilatkozat mellékletét képezi a helyszíni bejárásról készített jegyzőkönyv.

Nyilatkozatom a önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet § (...) bekezdésén alapul.

Budapest,

.....
név, beosztás

A nyilatkozatot átvettem, és a benne foglaltakat tudomásul vettem:

Budapest,

....."
bérelő

.../2016. (...) önkormányzati rendelet 2. számú melléklete

„5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet 6. számú melléklete

NYILATKOZAT

önkormányzati lakás helyreállítási munkálatai során felmerült és indokolt anyagköltség elfogadásáról

..... (a továbbiakban bérlő) részére, aki a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata általnapján kiírt szociális lakáspályázat értékelése során, határozott időre szólóan, napjáig jogot nyert a XXI. kerület Budapest, szám alatti önkormányzati bérlakás bérlésére a pályázatban meghatározott helyreállítási munkálatok elvégzése mellett.

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. képviselői anapján tartott helyszíni bejárás során megállapították, hogy a bérlő a lakáspályázat kiírásának megfelelően a vállalt helyreállítási munkákat igazoltan elvégezte.

A felmerült anyagköltségek igazolására bérlő az alábbi számlákat nyújtotta be:

Számla sorszáma	Beépítésre került anyag megnevezése	Beépítésre került anyag értéke	Igazolt igen/nem

Ebből a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. által elismert és befogadott számlákkal igazolt anyagköltség összesen:

..... sorszámú számla: Ft, azazforint

..... sorszámú számla: Ft, azazforint

A elismert és befogadott számlákkal igazolt anyagköltség a havi bérleti díj 50 %-ig jóváírásra kerül.

Az alábbi sorszámú számlák elismerése és befogadása nem volt lehetséges,
a következő indokok alapján:

..... sorszámú számla,

indok:.....

..... sorszámú számla,

indok:.....

Nyilatkozatom az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának
feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet § (...)
bekezdésén alapul.

Budapest,

.....

név, beosztás

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

A nyilatkozatot átvettem, és a benne foglaltakat tudomásul vettem:

Budapest,

.....

bérlő

A nyilatkozatot átvettem, és az alábbi számlák elismerésének és
befogadásának megtagadását kifogásolom:*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Budapest,

.....

bérlő

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. nyilatkozata a bérlő
észrevételeire:

.....
.....
.....
.....

Budapest,

.....
név, beosztás
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt."

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Rendelet módosítására tekintettel az önkormányzat vagyoni érdekeinek védelme hatékonyabbá válik az önkormányzati tulajdonú lakhatás céljára bérbe adható ingatlanok vonatkozásában.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §

A módosítással meghatározásra kerül, hogy az (1) bekezdésben meghatározott esetben a bérlőnek milyen mértékű lakbért kell megfizetnie.

2. §

A szociális bérlakásokra vonatkozó szabályozás módosításának indoka, hogy eredményesebben és igazságosabban kerüljön elosztásra a rendelkezésre álló lakásállomány azok számára, akik vagyoni és jövedelmi helyzetük folytán arra rászorultak, továbbá a szabályozás olyan rendelkezéseket is tartalmaz, amelyek a visszaélések elkerülését indokolt megakadályozni.

3. §

A szakasz kiegészítésének indoka az önkormányzat vagyoni érdekeinek védelme érdekében, hogy a versenytárgyaláson olyan személy vehessen részt csak, aki vállalja a bérleti díj emelésének megfizetését a helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet rendelkezéseihez hasonlóan. Továbbá a korábbi versenytárgyalások gyakorlatának megfelelően rögzítésre kerül, hogy az ajánlatot meghatározott formanyomtatványon szükséges benyújtani.

4. §

A bánatpénz visszafizetésével kapcsolatos rendelkezés módosítását gazdasági adminisztratív pontosítás indokolja.

5. §

Az önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel indokolt, hogy a bérleti szerződés határozott idejének lejártát követően ne kerüljön szerződése hosszabbításra, olyan bérlővel, aki a nem a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében díjtartozással rendelkezik.

6. §

Az óvadék visszafizetésének módosítását adminisztratív pontosítás indokolja.

7. §

Az önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel indokolt annak szigorúbb szabályozása, hogy azokban az esetekben, mikor a bérlő végzi el a lakások felújítását, illetve a vállalja a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét az anyagköltség lakbérbe történő beszámítására csak a ténylegesen felmerült és indokolt költségek vonatkozásában kerüljön sor.

8.§

Az évi egyszeri bérlemény ellenőrzés mellett indokolt annak lehetőségét megteremteni, hogy a kezelő panasz esetén további ellenőrzéseket is lefolytathasson a bérleményekben, azzal a kiegészítéssel, ha korábbi, érdemben megválaszolt panasz tartalmával azonos tartalmú, ugyanazon beadványos által tett, ismételt, új információt nem tartalmazó panasz kivizsgálását mellőzhesse.

9. §

Indokolt a szakasz módosítása az önkormányzat érdekeinek védelme érdekében arra tekintettel, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése, vagy megszüntetése esetén a bérlő igazolja 30 napon belül, hogy eleget tett azon kötelességének, hogy a bérlakás kezelő részére történő átadásának időpontjáig intézkedik a lakásba bejelentett valamennyi személy más lakcímre történő bejelentése iránt.

10.§

Az önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel indokolt, hogy a bérlők ún. nullás igazolásokkal minden évben, illetve a szerződés megszűnésekor igazolják, hogy a közszolgáltatások vonatkozásában tartozást nem halmoztak fel.

11. §

Az önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel indokolt, hogy a kintlévőségek behajtásával kapcsolatban felmerült igazolt költségek, így különösen postai költségek a hátralékos bérlőkre terhelhetőek legyenek.

12. §

A rendelkezés szabályozza, hogy amennyiben a bérlő jövedelmi és vagyoni viszonyaiban bekövetkező változás következik be, illetve amennyiben a kezelő felhívására adatszolgáltatásra nem kerül sor milyen lakbér alkalmazandó a kezelő által.

13. §

Az önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel indokolt a szakasz módosítása.

14. §

Indokolt a Rendelet kiegészítése kézbesítési vélelemmel, arra tekintettel, hogy ha a bérlő az általa bejelentett címen nem veszi át a küldeményt, az kézbesítettnek minősüljön a bekezdésben meghatározott feltételek fennállta esetén.

15. §

A Rendelet értelmező rendelkezéseinek pontosítása és kiegészítése szükséges.

16. §

A felújítási költségek elszámolása tekintetében formanyomtatványok kerülnek bevezetésre,

17. §

A jogszabályhelyek módosítását a korábbi rendelkezések módosítása indokolja.

18. §

Rendelkezés a hatályba lépésről és a deregulációról.

RENDELETTERVEZET HATÁSVIZSGÁLATA

Rendelettervezet címe: az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendeletének módosításáról

A rendelet megalkotásának indoka és céljai, amelyek a szabályozást szükségessé teszik.

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
Bérlési feltételek megkönnyítése	az Önkormányzat bevételeinek növelése	Bérbeadási feltételek megkönnyítése

1. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
nem releváns	nem releváns	nincs adminisztratív terhet befolyásoló hatás

2. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
nem releváns	nem releváns	nem releváns	nincs pénzügyi költségvonzata

Egyeztető lap

1. Az előterjesztés egyeztetve Dr. Vincze Anikó aljegyzővel.

Vélemény:

(Észrevételei az előterjesztésbe beépítésre kerültek.)

Budapest, 2015. január „ „

Dr. Vincze Anikó sk.
aljegyző