

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

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

Készítette: **Trefán László**
vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
Egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20.18. évi236./1.....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma:.....2018.11.29.....

Az előterjesztés leadva:
2018. november 29.

Testületi ülés időpontja:
2018. november 29.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeit az 5/2011.(II.25.) önkormányzati rendelet szabályozza, mely tekintetében a Kezelő, valamint a Felügyelőbizottság is a rendelet módosítására tett javaslatot.

A most hatályos Rendelet szerint a versenytárgyalási eljárás során meghatározott összeget a pályázat benyújtását megelőzően be kell fizetnie a pályázóknak, az összeg minden pályázó esetében - az ajánlatának megfelelően - más és más. Az előzetesen befizetett összegek egységesítésére javasolják regisztrációs díj bevezetését a pályázat átláthatóbbá tétele miatt.

A költségelvű lakások esetén jelenleg a versenytárgyalás során a legmagasabb összeget befizetett pályázó nyer. Javasolják, hogy a kis különbségek elkerülése érdekében csak a megpályázandó lakás bérleti díjának megfelelő összeg többszörösével lehessen pályázni (legkisebb ajánlat 6 havi bérleti díj összege) – egyenlőség esetén pedig sorsolás döntsön.

A piaci alapú versenytárgyalási eljárás során a lakás bérleti díjára négyzetméterben kell ajánlatot tenni. Ahhoz, hogy a beérkezett pályázatok között érzékelhető különbség legyen, javasolják, hogy a megajánlható négyzetméter árak a kiírásban meghatározott minimum ár 10.-Ft-tal illetve 10.-Ft többszörösével megnövelt összegben kerülhessenek meghatározásra.

A rendelet 31. § továbbá javaslatom szerint azon (1a) bekezdéssel egészülne ki, mely a felújítási kötelezettséggel átadott lakások esetén, ahol a lakásban nem lehet életvitelszerűen lakni, beköltözni és a leendő bérlő addig a lakhatását bérleti díj megfizetése mellett máshol oldja meg, ott a helyreállítási munkák ideje alatt a bérleti díj fizetési kötelezettség alól a leendő bérlő mentesül.

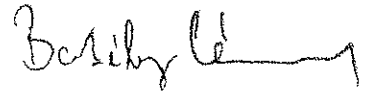
Javaslom továbbá, hogy a nem a Kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében fennálló esetleges tartozásra vonatkozó adatok megszerzéséhez a bérlő a szerződésben járuljon hozzá, mellyel megakadályozható a tartozások felgyülemlése.

A Kezelő tett javaslatot a 37. § (6) bekezdés b) pont szerinti lehetőség eltörlésére (felmondás visszavonása és elidegenítés lehetősége tétele abban az esetben, ha a bérlő nem fizeti meg, csak a jövőre nézve vállalja a tartozása megfizetését a vételárral együtt), arra, hogy a hátralékba került bérlők a részletfizetés lehetőségével évente csak egy alkalommal élhessenek, továbbá a lakás összevonás lehetőségének kibővítésére a bérbeadásra nem alkalmas komfort nélküli lakásokkal.

A jogszabály egyértelműsítését szolgáló pontosítás indokolja a 40. § (3) bekezdésének, a 46. §-ának, az 52. § (7) bekezdésének, az 57. § (3) bekezdésének, valamint a 65. § módosítását.

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, 2018. november 29.



Borbély Lénárd
Polgármester

Melléklet:

1. sz. melléklet: Egyeztető lap

Rendeleterőköttő

Budapest XXI. Kerőlet Csepel Önkormányzata Képviselő-testőlete őgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szőló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendeletének módosításáról szőló rendeletét megalkotja.

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

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2018. (...) 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 a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

1. § (1) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 10. § (2)-(3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(2) A költségelven történő bérbeadás esetén a versenytárgyalás alapján annak kell a lakást bérbeadni,

a) aki a versenytárgyalási felhívás szerint a legtöbb havi lakbért ajánlotta meg – ami nem lehet kevesebb 6 hónapnál – és

b) a 11. § (2) bekezdésében hivatkozott regisztrációs díjat megfizette, illetve

c) vállalja, hogy a szerződés megkötését megelőzően az a) pont szerint megajánlott havi lakbérnek megfelelő összeget megfizeti a regisztrációs díj összegével csökkentve és

d) vállalja a bérleti díj emelésének megfizetését a 49. § (2) bekezdés alapján.

A versenytárgyalás részletes szabályait és a kötelezően alkalmazandó formanyomtatványt a versenykiírás tartalmazza. A versenykiírásban meg kell határozni a lakbér összegét.

(3) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a versenytárgyalás alapján annak kell a lakást bérbeadni, aki a versenytárgyalási felhívás szerint

a) a legmagasabb összegű havi lakbért ajánlja meg az 50. § rendelkezésére figyelemmel és

b) a 11. § (2) bekezdésében hivatkozott regisztrációs díjat megfizette és

c) vállalja, hogy a szerződés megkötését megelőzően a 6 havi lakbérnek megfelelő összeget megfizeti a regisztrációs díj összegével csökkentve

d) vállalja a bérleti díj emelésének megfizetését az 50. § alapján, amennyiben az a feltétel teljesüléséhez szükséges.

A versenytárgyalás részletes szabályait és a kötelezően alkalmazandó formanyomtatványt a versenykiírás tartalmazza. A versenykiírásban meg kell határozni a lakbér legkisebb összegét. A pályázati lapon megajánlható lakbér összege a minimum lakbér összege vagy annak 10 Forinttal, illetve a 10 Forint többszörösével megemelt összege lehet."

(2) A Rendelet 10. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

"(4) Amennyiben az ajánlat összege nem felel meg a (3) bekezdésben leírtaknak, akkor a megajánlott összeget úgy kell tekinteni, mintha a pályázó az ahhoz legközelebb eső (3) bekezdés szabályainak megfelelő összeget ajánlotta volna meg lefelé kerekítve."

2. § (1) A Rendelet 11. § (2)-(3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(2) A piaci alapú, illetve költségelven történő bérletre kiírt versenytárgyaláson bárki részt vehet, aki a verseny kiírásában meghatározott regisztrációs díjat az ajánlat benyújtását megelőzően a pályázati kiírás szerint a Kezelő számlájára megfizette és megfelel a 10. § előírásainak. A versenytárgyaláson nyertes személy által befizetett regisztrációs díj teljes összege a bérleti szerződés megkötését követően óvadékká válik. A versenytárgyaláson nem nyert személyek részére a Kezelő a regisztrációs díjat visszafizeti, a pályázó visszafizetés részleteiről szóló nyilatkozatának beérkezését követő 30 napon belül.

(3) A nyertes visszalépése esetén, vagy ha a bérleti szerződés megkötésére az ajánlattevő hibájából nem kerül sor, a befizetett regisztrációs díjból az általa megajánlott, vagy a kiírásban megállapított 1 havi lakbérnek megfelelő összegét elveszti, az bánatpénz címén a bérbeadót illeti meg."

(2) A Rendelet 12. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes visszalépése esetén, illetve a bérleti szerződés megkötésére nyitvaálló határidőnek a bérbevételi ajánlatot tevő hibájából eredő eredménytelen eltelte esetén a rangsorban következő helyezett lép előre. A rangsorban következő helyezettel csak azt követően köthető bérleti szerződés, ha a 29. § szerinti óvadék összegét teljes egészében, egyösszegben ismételten befizeti a Kezelőhöz."

(3) A rendelet 12. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A piaci- és költségelven történő bérlet esetén, ha egy lakásra több, azonos összegű ajánlat – ideértve a 10. (4) bekezdésében lefelé kerekített ajánlatokat is – érkezett, akkor a Szociális, Egészségügyi és Fogymatékosügyi Bizottság a 11. § (7) bekezdés szerinti bírálattal egyidőben sorolással állapítja meg a nyertes pályázót, és a sorrendet."

3. § A Rendelet 29. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

“(1) Költségelven, illetve piaci alapon bérbeadott bérlakások esetében a bérlet terhelő kötelezettségek biztosítására a bérletnek a szerződés megkötését megelőzően – az (1a) bekezdés szerinti kivétellel – óvadékot kell fizetnie. Az óvadék a 10. § (2) a) pont és a 10. § (3) a) pont szerint megajánlott összegnek megfelelő összeg.”

4. § (1) A Rendelet 31. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó és a bérlet – a bérlet kérelme, vagy a pályázati, illetve versenytárgyalási kiírás alapján – a bérleti szerződésben megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlet teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a Kezelő folyamatos műszaki ellenőrzése mellett. Ebben az esetben a lakásbérleti szerződésnek a bérletre vonatkozó szabályokon túl 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 bérlet részére történő megtérítésének módját, illetve
- f) azt az időpontot, ameddig a bérlet a felmerült anyagköltsége ellenében a lakás 50%-ának megfizetése alól mentesül.”

(2) A rendelet 31. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti esetben a bérlet, illetve a vele együttköltözők a helyreállítás megkezdésekor, illetve annak ideje alatt nem laknak a lakásban, és bérleti szerződéssel igazoltan életvitelszerűen más ingatlanban laknak, melyért díjat fizetnek, a szerződés bérletre vonatkozó része akkor lép hatályba, amikor a bérlet a lakást a Kezelőtől lakhatás céljából is átveszi, de legkésőbb az (1) bekezdés c) pontja alapján a Kezelő által meghatározott határidőben. Ebben az esetben a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel feltételeiről is a bérleti szerződésben kell rendelkezni.”

5. § A rendelet 36/A. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A (2) bekezdésben foglaltak elmulasztása esetén Kezelő külön felhívás nélkül is jogosult a közüzemi szolgáltatótól adatot kérni a fennálló díjtartozásról. Az ehhez szükséges, személyes adatok kezeléséhez való írásos hozzájárulást a bérleti szerződés tartalmazza.”

6. § A Rendelet 38. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdés szerinti részletfizetési megállapodás a bérlettel egy naptári évben legfeljebb egyszer köthető.”

7. § A Rendelet 40. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglalt esetben, amennyiben nem kerül sor az 5. § (2) bekezdés szerinti szerződés megkötésére, a határozott idő lejártakor a lakáshasználó a lakást kiürített állapotban köteles a kezelő részére visszaadni.”

8. § A rendelet 46. §-ában a „minden hónap 10. napjáig” szövegrész helyébe a „a számlán szereplő határidőben” szövegrész lép.

9. § A rendelet 52. § (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(7) Az a bérlő, aki a nyugdíjasházi lakás forgalmi értékének 100 %-át pénzbeli térítésként befizette, felmondása esetén a befizetett összeg 50 %-ára jogosult.”

10. § A rendelet 57. § (3) bekezdésében a „9. § (8) bekezdésben” szövegrész helyébe a „25. § (5) bekezdésében” szövegrész lép.

11. § A rendelet 65. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az (1), (3) (5)-(6) bekezdésben foglaltak megfelelően alkalmazandók azon megüresedett komfort nélküli lakások esetén is, amelyek a Kezelő által kiállított műszaki vélemény alapján ismételt bérbeadásra nem alkalmasak.”

12. § Hatályát veszti a rendelet 37. § (4) bekezdés c) pontja, a 37. § (6) bekezdés b) pontja, valamint a 65. § (2) és (4) bekezdése.

13. § E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Borbély Lénárd
polgármester

Dr. Szeles Gábor
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Rendelet módosítása a kerületi önkormányzat lakásgazdálkodási feladatainak hatékony megvalósulását biztosítja, illetve segíti elő. Az üres önkormányzati bérlakások versenytárgyalás útján történő bérbeadása vonatkozó szabályok felülvizsgálata és módosítása a gyakorlati tapasztalatok alapján indokoltá vált. A módosítás célja az önkormányzat gazdasági céljait szem előtt tartva olyan versenytárgyalási feltételek meghatározása, mely könnyen átlátható, egyaránt segíti a lakáshoz jutás esélyét minden érdeklődő részére, valamint a bérleti díjakra vonatkozó szabályok bevezetése miatt az ajánlatok között tényleges, számottevő különbségek döntenek.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1.-12. §-hoz

A most hatályos Rendelet szerint a versenytárgyalási eljárás során meghatározott összeget a pályázat benyújtását megelőzően be kell fizetnie a pályázóknak, az összeg minden pályázó esetében - az ajánlatának megfelelően - más és más. Az előzetesen befizetett összegek egységesítésére javasolt regisztrációs díj bevezetése a pályázat átláthatóbbá tétele miatt.

A költségelvű lakások esetén jelenleg a versenytárgyalás során a legmagasabb összeget befizetett pályázó nyer. A kis különbségek elkerülése érdekében csak a megpályázandó lakás bérleti díjának megfelelő összeg többszörösével lehet pályázni (legkisebb ajánlat 6 havi béleti díj összege) – egyenlőség esetén pedig sorsolás dönt.

A piaci alapú versenytárgyalási eljárás során a lakás bérleti díjára négyzetméterben kell ajánlatot tenni. Ahhoz, hogy a beérkezett pályázatok között érzékelhető különbség legyen, a megajánlható négyzetméter árak a kiírásban meghatározott minimum ár 10.-Ft-tal illetve 10.-Ft többszörösével megnövelt összegben kerülhetnek meghatározásra.

A rendelet 31. § azon (1a) bekezdéssel egészülne ki, mely a felújítási kötelezettséggel átadott lakások esetén, ahol a lakásban nem lehet életvitelszerűen lakni, beköltözni és a leendő bérlő addig a lakhatását bérleti díj megfizetése mellett máshol oldja meg, ott a helyreállítási munkák ideje alatt a bérleti díj fizetési kötelezettség alól a leendő bérlő mentesül.

A nem a Kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében fennálló esetleges tartozásra vonatkozó adatok megszerzéséhez a bérő a szerződésben hozzájárul, mellyel megakadályozható a tartozások felgyülemzése.

A Kezelő tett javaslatot a 37. § (6) bekezdés b) pont szerinti lehetőség eltörlésére (felmondás visszavonása és elidegenítés lehetsévé tétele abban az esetben, ha a bérő nem fizeti meg, csak a jövőre nézve vállalja a tartozása megfizetését a vételárral együtt), arra, hogy a hátralékba került bérők a részletfizetés lehetőségével évente csak egy alkalommal élhessenek, továbbá a lakás összevonás lehetőségének kibővítésére a bérbeadásra nem alkalmas komfort nélküli lakásokkal.

A jogszabály egyértelműsítését szolgáló pontosítás indokolja a 40. § (3) bekezdésének, a 46. §-ának, az 52. § (7) bekezdésének, az 57. § (3) bekezdésének, valamint a 65. § módosítását.

13.§

Rendelkezés a hatályba lépésről.

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
A pályázat kiírási feltételeinek egyszerűsítése	az Önkormányzat bevételeinek növelése	Versenytárgyalási eljárás átláthatóbbá tétele. A kis költségű ajánlatok kizárása. A normaszöveg pontosítása.

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 egységes regisztrációs díj az ajánlattól függetlenül

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

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

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

Budapest, 2018. november 29.



dr. Vincze Anikó
aljegyző