

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06/23 447 817

FAX: 06/23 447 819

E-mail: polgfit@budaors.hu

www.budaors.hu



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2012. november 28.-i,
az Ügyrendi Bizottság 2012. november 19.-i,
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2012. november 20.-i, valamint a
Szociális és Egészségügyi Bizottság 2012. november 22-i
ülésére

Ügyiratszám: XIV/4831-2/2012.

**Tárgy: JAVASLAT AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK
BÉRLETÉRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOKRÓL SZÓLÓ 23/2012. (VI. 22.)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRA**

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (ÖTV) 12. § (3) bekezdése, illetőleg Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 36/2010. (XI. 12.) önkormányzati rendelete Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról (SzMSz) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján **nyílt** ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 2012. október 1. napján lépett hatályba. A rendelet alkalmazása során megállapítottuk, hogy az eljárásrend egyértelműsítése és pontosítása érdekében néhány pontban a R. módosítása szükséges. A módosításra a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. (a továbbiakban BTG Kft.), mint vagyonkezelő is tett javaslatokat.

Lakás bérbeadása szociális helyzet alapján

A R. 5. §-a szociális alapon bérbeadott lakások esetében is lakáscélú előtakarékosági szerződés megkötését írja elő. Mivel az elsődleges cél, hogy a bérlők a lakbért és a rezsit képesek legyenek fizetni, javasoljuk az 5. § hatályon kívül helyezését.

A R. 6. § (1) bekezdésének e) pontja és a 11. § (2) bekezdése tartalmilag ellentétes a R. 40. §-ával. Ha a lakásbérleti szerződés fennállásának időtartama alatt a bérlő a lakásbérleti szerződésben foglaltaknak nem tesz eleget, így hátraléka keletkezik, köteles a Családsegítő Szolgálattal együttműködni. Ha azonban a Családsegítő Szolgálattal adósságkezelési szolgáltatás igénybevételeéről szóló megállapodást kötnek, és annak időtartama meghaladja a lakásbérleti szerződés időtartamát, a közüzemi szolgáltató csak díjhátralékkal rendelkező igazolást képes kiállítani – tekintettel arra, hogy még nem került kiegyenlítésre a teljes hátralék -, amely alapján a bérlő a bérleti szerződés megújítására nem lenne jogosult, annak ellenére, hogy a hátralékát rendezni kívánja. Javasoljuk a 6. § (1) bekezdés e) pontjának módosítását.

A lakásbérleti szerződés felmondása, illetve a bérlő halála esetén jogcím nélküli lakáshasználók maradhatnak az ingatlanban. A BTG Kft. tájékoztatást küld az Önkormányzat részére, amennyiben egy lakásra vonatkozó bérleti szerződés megszűnik, de fontosnak tartjuk, hogy a tájékoztatás tartalmazzon információt az esetlegesen lakásban maradó személyekről, ezért a R. 8. §-a esetében pontosítás szükséges.

Lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben

A R. 19. § (2) bekezdése és a 20. § (5) bekezdése a jogosultság időtartamának megállapítása érdekében pontosításra szorul.

A bérlőtársi szerződés

A bérlőtársi szerződés megkötése esetén, ha a bérlőtársak egyike a bérleményt önként elhagyja, a másik bérlőtárs a bérleti jog folytatására jogosult, míg a lakásba történő jogszerű befogadás ilyen jogosultságot csak a bérlő halála esetén keletkeztet. A R. 27. § a) pontjában a bérlőtársi szerződés megkötésére jogosultak köre tévesen került meghatározásra. Jelen pontban a 16. életév betöltése nem jár cselekvőképességgel, csak amennyiben a személy a gyámhatóság engedélyével házasságot köt, és ez által nagykorúvá válik. Ahhoz, hogy a bérlő befogadott gyermekének gyermeke bérleti szerződést köthessen, cselekvőképésnek kell lennie. Ennek megfelelően javasoljuk a 27. § a) pontját módosítani, és b) pontban megfogalmazott további előírást pontosítani. A lakásba történő befogadást a lakcímkártya bemutatásával igazolhatja a bérlőtársi szerződést kérelmező személy.

Fiatalok lakásában történő elhelyezés

Ezen bérbeadási forma esetén a bérlői kötelezettségek közé tartozik a lakáselőtakarékosági szerződés megkötése, és az abban foglaltak betartása. Tekintettel arra, hogy ez jogosultsági feltétel, a 30. § (7) bekezdése módosításra szorul.

A lakás birtokba adása

A R. 34. §-a szabályozza, hogy a bérlő köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt a lakásban életvitelszerűen a lakásban lakni. Mivel ez lényeges kötelezettségnek minősül, javasoljuk az „életvitelszerű” fogalom definiálását.

A bérlemény állagának megőrzése

A Városfejlesztő Kft. és a BTG Kft. által a közelmúltban készített ingatlanfelmérés során felmerült, hogy a bérlők – a Vagyonkezelő és a Bérbeadó tudomása nélkül jelentős átalakításokat eszközöltek számos ingatlanon, amely szakszerűtlen munkavégzés következtében az ingatlan állagromlását eredményezhette, illetve a bérlők a kilátásba helyezett lakbéremelés hatására a ráfordításaik utólagos elszámolását kérték. R. 35. § (1) bekezdésében fontosnak tartjuk kikötni, hogy a bérleményeken csak a Vagyonkezelő előzetes hozzájárulásával végezhetnek átalakításokat a bérlők, valamint hogy ezen kötelezettség elmulasztása lényeges kötelezettségszegésnek minősüljön. Hasonló okból – a bérlemény állagmegőrzése szempontjából – indokolt a 38. § (1) bekezdésének módosítása is.

A R. 36. § - A lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) által a karbantartás és felújítás körében a bérbeadót terhelő kötelezettségek alapján határozza meg a Vagyonkezelő feladatát. Az (1) és (2) bekezdés módosítása az Ltv.-vel való pontos összhang megteremtése, valamint az Önkormányzat és Vagyonkezelő közötti feladatmegosztás egyértelmű meghatározása miatt szükséges.

A 36. § rendelkezéseit javasoljuk kiegészíteni azzal, hogy a (2) bekezdés szerinti felújítások megkezdésekor (munkaterület átadásakor) és a műszaki átadás átvétel időpontjában a Vagyonkezelő és az Önkormányzat jegyzőkönyvben rögzíti a munkálatok megkezdését illetve lezárását, a közüzemi óraállásokat és egyéb, a lakás kezelésének szempontjából a lakás állagával kapcsolatos lényeges megállapításokat.

A 38. §-ban a bérlő kötelezettségeink pontosabb meghatározása, és az Ltv.-vel való koherencia megőrzése érdekében a fogalmi átalakítás szükséges.

A lakbér mértéke

A R. 2. számú mellékletében rögzített, az önkormányzati bérlakások lakbérét csökkentő és növelő tényezők gyakorlatban történő alkalmazása miatt a lakberek megállapításának átalakítása szükséges. Az előzőekben részletezett ingatlan-átalakítások miatt, és az előzetesen megállapított lakbér-kalkulációban tapasztalt nagymértékű változások miatt, átmeneti jelleggel 2013. március 1. napjáig szükséges az előző lakásrendeletben szabályozott lakberek alkalmazása, így a 43. § kiegészítésére kerül sor.

Lakbérkedvezmény

A R. 44. § (1) bekezdése szabályozza a bérlők által igénybe vehető lakbérkedvezmény mértékét. A lakbérkedvezmény igénylésének eljárási rendje a rendeletben nem került kellő szabályozásra. Javasoljuk az eljárási rend és az adható támogatás mértékének részletesebb szabályozását.

A külön szolgáltatási díj

A külön szolgáltatások díja és annak tartalma lakásonként eltérő lehet, ezért a 47. § (1) bekezdése pontosítását javasoljuk. Az Ltv. 35. § (2) bekezdése szerint a külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg. Szükséges, hogy a külön szolgáltatási díj rögzítésre kerüljön a rendeletben. Mivel ennek mértéke lakásonként eltérő, elegendő a rendeletben azt rögzíteni, hogy annak mértéke a lakásbérleti szerződésben kerül meghatározásra. Javasoljuk a R. 47. § fogalmi pontosítását, és (4) bekezdéssel való kiegészítését.

Lakásbérleti jogviszony megszűnése a bérlő halála miatt

A R. 51. § szabályozza a lakásbérleti jogviszony bérlő halála miatti megszűnésének esetét. A (2) bekezdés szerint, ha az örökös a hagyatéki tárgyakat nem szállítja el, azokat a Vagyonkezelő köteles tárolni. Javasoljuk a tárolás időtartamának szabályozását.

A bérleti szerződés felmondása

A R. 52. § kerül szabályozásra a bérleti szerződés felmondása esetén követendő eljárási rend. A BTG Kft-vel egyetértésben javasoljuk ennek módosítását annak érdekében, hogy a Vagyonkezelő az Ltv. – ben rögzített szabályozással összhangban legyen jogosult a bérleti szerződést felmondani.

Ezzel kapcsolatban javasoljuk a R. 52. §-ának (4) bekezdéssel történő kiegészítését, azzal, hogy a bérleti szerződés rendkívüli felmondása a Bérbeadó részéről elhelyezési kötelezettséget nem keletkeztet.

A helyiségbérlet szabályai

A R. VI. fejezete a helyiségbérlet szabályait rögzíti. A R. 55. §-ának módosítása a Bérbeadó pontos meghatározása miatt szükséges, mely a lakásokhoz hasonlóan az Önkormányzat.

A R. 64. § -a a helyiségbérlet átruházásának lehetőségét szabályozza. Az (1) bekezdés szerint a helyiségbérleti jog átruházása a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával lehetséges, szükségesnek tartjuk hangsúlyozni, hogy **előzetes** írásbeli hozzájárulás legyen feltételként meghatározva.

Javasoljuk, hogy a R. 64. § egészüljön ki egy (4) bekezdéssel. A R. 57. § (2) bekezdése rögzíti a helyiségbérletet kizáró okokat, javasoljuk ezen rendelkezés alkalmazását helyiségbérlet átruházásának esetében is.

A R. 65. § (1) bekezdés b) pontjának módosítása azért szükséges, mert bizonyos esetekben nem a Vagyonkezelő, hanem az Önkormányzat köti meg a helyiség bérletére vonatkozó szerződést, ezért az egy éves bérleti díj befizetése mind a Vagyonkezelőnél, mind az Önkormányzatnál jelentkezhet.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

A tervezett jogszabály megalkotás várható következményei különösen:

Társadalmi hatás: a korlátozott mértékben rendelkezésre álló erőforrások újraelosztása igazságosabbá válik. Gazdasági, költségvetési hatása: bevétel-növekedést realizál.

A rendeletmódosítás környezeti és egészségi következménye tekintetében nem várható változás. Az adminisztratív terheket befolyásoló hatása: a rendelet megalkotása az adminisztratív terhek csökkenését eredményezi. A rendelet megalkotására a végrehajtás során felmerült eljárásrendi és hatásköri problémák megoldása érdekében van szükség. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak, változtatást nem igényelnek.

A R. alkalmazásának tapasztalatait folyamatosan vizsgáljuk, ez kiterjed az eljárási szabályok és a meglévő jogosultsági feltételek, lakbérfizetési képesség, és a rendelet által kiváltott társadalmi hatások értékelésére is.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet az alábbiakban módosul:

Rendelet hatályos szövege	Módosítás
A R. 5. §-a: „(1) Ha szociális helyzet alapján kötött bérleti szerződés megszűnik, ugyanazon bérelővel abban az esetben köthető bérleti szerződés, ha vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig bármely államilag garantált lakossági lakástakarék pénztárral havonta rendszeresen legalább 10.000.- Ft elhelyezésére vonatkozó lakáscélú előtakarékosági szerződést köt és a szerződés szerinti befizetéseket teljesíti. (2) Az 5. § (1) bekezdésében foglaltak esetén a bérleti szerződés megkötésének előfeltétele a lakáscélú előtakarékosági szerződés megléte, melyet legkésőbb a bérleti szerződés megkötésének napján a Vagyonkezelőnek be kell mutatni. (3) Az (1) bekezdésben meghatározott előtakarékoság megkötésétől a bérbeadás időpontjában a SZEB méltányosságból eltekinthet. Meglévő bérleti szerződés esetében a bérelő életkörülményeiben történt változás miatt az előtakarékoság teljesítése a SZEB hozzájárulásával szüneteltethető.”	A R. 5. §-a hatályát veszti.
A R. 6. § (1) bekezdés e) pontja: „(1) Ha e rendelet másként nem rendelkezik, szociális helyzet alapján nem lehet a lakás bérelője az a személy, akire a kérelem benyújtásának, vagy a lakás bérbeadásának időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll: e) korábban az önkormányzat tulajdonában	A R. 6. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: „Ha e rendelet másként nem rendelkezik, szociális helyzet alapján nem lehet a lakás bérelője az a személy, akire a kérelem benyújtásának, vagy a lakás bérbeadásának időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

lévő lakás bérlője volt, és bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg, vagy bérleti jogviszonya megszűnésekor bérleti díj illetve közüzemi díjhátralékkal rendelkezett, vagy a lakás bérleti jogviszonyának megszüntetésekor pénzbeli térítésben részesült.”	e) korábban az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője volt, és bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg, vagy bérleti jogviszonya megszűnésekor bérleti díj illetve közüzemi díjhátralékkal rendelkezett. Kivételt képez ez alól, ha a Bérlő a bérleti szerződés lejártakor adósságkezelési szolgáltatásban részesül vagy a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött, és amelyeket – a fennálló kötelezettségeken túlmenően – maradéktalanul, határidőben teljesít, vagy a lakás bérleti jogviszonyának megszüntetésekor pénzbeli térítésben részesült.”
A R. 8. §-a: „A Vagyonkezelő az üres lakásokról a lakás megüresedését követő 10 napon belül tájékoztatást küld a Polgármesteri Hivatal részére.”	A R. 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép: „A Vagyonkezelő az üres lakásokról a lakás megüresedését követő 10 napon belül tájékoztatást küld a Polgármesteri Hivatal részére. Vagyonkezelő tájékoztatja továbbá a Polgármesteri Hivatalt, amennyiben a bérlemény kapcsán a bérleti jogviszony megszűnt, de a bérleményben jogcím nélküli lakáshasználók tartózkodnak.”
A R. 11. § (2) bekezdése: „(2) A bérlakás ismételt bérletére az a bérlő jogosult, akinek a lakás ismételt bérbe adására irányuló kérelem benyújtása időpontjában – a lakásban jogszerűen tartózkodó személyekből álló – családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a 4. § (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott összeget nem haladja meg, az általános bérbeadási feltételeknek megfelel és a kérelem benyújtásának időpontjáig bérlői kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.”	A R. 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) A bérlakás ismételt bérletére az a bérlő jogosult, a) akinek a lakás ismételt bérbe adására irányuló kérelem benyújtása időpontjában – a lakásban jogszerűen tartózkodó személyekből álló – családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a 4. § (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott összeget nem haladja meg, és b) az általános bérbeadási feltételeknek megfelel, továbbá c) a kérelem benyújtásának időpontjáig bérlői kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. (2a) A (2) bekezdés c) pontja alól kivételt képez az a bérlő, aki a bérleti szerződés lejártakor adósságkezelési szolgáltatásban részesül vagy a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött, amelyeket maradéktalanul teljesít.”
A R. 19. § (2) bekezdése: „(2) Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés csak legfeljebb 6 hónapra vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig köthető.”	A R. 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés csak meghatározott feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 6 hónapra köthető.”
A R. 20. § (5) bekezdése: „Az albérleti támogatás időtartama 6 hónap, melyet a kérelemre a SZEB egy alkalommal 6 hónapra meghosszabbíthat. A támogatást a	A R. 20. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „Az albérleti támogatás időtartama legfeljebb 6 hónap, melyet a kérelemre a SZEB egy

kérelem benyújtását követő hónap első napjától lehet megállapítani.”	alkalommal legfeljebb további 6 hónapra meghosszabbíthat. A támogatást a kérelem benyújtását követő hónap első napjától lehet megállapítani.”
A R. 27. § (1) bekezdés a) pontja: (A bérő a vele együttlakó gyermeke, továbbá befogadott gyermekének gyermeke közös kérelmére a SZEB hozzájárulása alapján a Vagyonkezelő a kérelmezőkkel bérletársi szerződést köt, ha a gyermek(ek), illetőleg a befogadott gyermekének gyermeke:) „a) a 16. életévét betöltötte”	A R. 27. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: (A bérő a vele együttlakó gyermeke, továbbá befogadott gyermekének gyermeke közös kérelmére a SZEB hozzájárulása alapján a Vagyonkezelő a kérelmezőkkel bérletársi szerződést köt, ha a gyermek(ek), illetőleg a befogadott gyermekének gyermeke:) „a) cselekvőképes, és”
A R. 27. § (1) bekezdés b) pontja: (A bérő a vele együttlakó gyermeke, továbbá befogadott gyermekének gyermeke közös kérelmére a SZEB hozzájárulása alapján a Vagyonkezelő a kérelmezőkkel bérletársi szerződést köt, ha a gyermek(ek), illetőleg a befogadott gyermekének gyermeke:) „b) jogszerű befogadásuk a lakásba a kérelem benyújtása előtt legalább két évvel megtörtént”	A R. 27. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: (A bérő a vele együttlakó gyermeke, továbbá befogadott gyermekének gyermeke közös kérelmére a SZEB hozzájárulása alapján a Vagyonkezelő a kérelmezőkkel bérletársi szerződést köt, ha a gyermek(ek), illetőleg a befogadott gyermekének gyermeke:) „b) jogszerű befogadásuk a lakásba a kérelem benyújtása előtt igazoltan legalább két évvel megtörtént”
A R. 30. § (7) bekezdése: „(7) A bérő köteles évente egyszer igazolni, hogy a lakás előtakarékosági szerződésben foglaltaknak eleget tesz. Ezen kötelezettség elmulasztása a bérleti jogviszony megszűnését eredményezi.”	A R. 30. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: „(7) A bérő köteles évente egyszer igazolni, hogy a lakás előtakarékosági szerződésben foglaltaknak folyamatosan eleget tesz. Ezen kötelezettség elmulasztása a bérleti jogviszony megszűnését eredményezi.”
	A R. 34. § a következő (2) bekezdéssel egészül ki: „(2) A Bérő a bérleményben életvitelszerűen tartózkodik, ha a bérlet tárgyát képező ingatlanban tartózkodik, továbbá mindennapi életvitelhez szükséges személyes tárgyai, berendezései a bérleményben találhatóak és a Bérővel történő kapcsolatfelvétel a bérlemény címén biztosított.”
A R. 35. § (1) bekezdése: „(1) A bérő a lakást csak a Vagyonkezelő hozzájárulásával korszerűsítheti vagy alakíthatja át.”	A R. 35. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(1) A bérő a lakást csak a Vagyonkezelő előzetes hozzájárulásával korszerűsítheti vagy alakíthatja át. Ennek elmulasztása lényeges kötelezettségzegésnek minősül.”
A R. 36. § (1) bekezdése: „(1) A Vagyonkezelő köteles gondoskodni a bérlemény (?) karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről.” (ld. 38.§)	A R. 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(1) A Vagyonkezelő köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok

	megszüntetéséről.”
A R. 36. § (2) bekezdése: „(2) Az Önkormányzat köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek felújításáról, cseréjéről, a lakásban lévő fogyasztásmérő, illetőleg a biztosítótáblától kezdődő elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszernek felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.”	A R. 36. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) Az Önkormányzat köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek felújításáról, cseréjéről, a lakásban lévő fogyasztásmérő helyének kialakításáról, és a biztosítótáblától kezdődő elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszernek felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.”
	A R. 36. § a következő (3) bekezdéssel egészül ki: „(3) A (2) bekezdés szerinti felújítások megkezdésekor és annak végeztével (munkaterület átadás-átvételekor és a műszaki átadás-átvétel időpontjában) Vagyongkezelő és az Önkormányzat jegyzőkönyvben rögzíti a munkálatok megkezdését illetve lezárását, a közüzemi óraállásokat és egyéb, a lakás kezelésének szempontjából a lakás állagával kapcsolatos lényeges megállapításokat.”
A R. 38. § (1) bekezdése: „(1) A bérelő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás tisztán tartásáról, belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek karbantartásáról, kivéve, ha arra a falban vagy a födémbe lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási munkákkal, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor. Ezen kötelezettségek elmulasztása lényeges kötelezettségszegésnek minősül.”	A R. 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(1) A bérelő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a bérlemény rendeltetésszerű használatáról, annak tisztán tartásáról, belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek karbantartásáról, kivéve, ha arra a falban vagy a födémbe lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási munkákkal, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor. Ezen kötelezettségek elmulasztása lényeges kötelezettségszegésnek minősül.”

A R. 43. §-a a következő (6) – (8) bekezdésekkel egészül ki:

„(6) Amennyiben a lakbér változása miatt bekövetkezett bérleti díj emelkedés mértéke a 25 % -ot meghaladja, úgy a 25 % feletti részt a lakbéremelést követő tárgyév első napjától kell érvényesíteni.

(7) Az (1) –(4) bekezdés szerint megállapított lakbéreket 2013. március 1. -től kell alkalmazni, addig a lakbér 2012. október 1. napjától az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

a.) A bérleti díj mértéke a 3. § -ban meghatározott bérbeadási jogcímek esetén

Lakás komfortfokozata	Besorolási övezet		
	I. (Ft/m ²)	II. (Ft/m ²)	III. (Ft/m ²)
összskomfortos	400,-	200,-	190,-
komfortos	280,-	140,-	133,-
félkomfortos	196,-	98,-	93,-
Komfort nélküli	137,-	69,-	65,-

b) Az a) pontban felsorolt lakástípusok meghatározása:

I. Puskás T. út 55. szám alatt található bérakástömbben található lakásingatlanok

II. övezetbe tartozik: Az iparosított technológiával épült lakóépületekben található lakások

III. övezetbe tartozik: Egyéb lakások

(8) A fizetendő lakbér mértékének meghatározásakor az ingatlan-nyilvántartásban szereplő lakás-alapterületet, ennek hiányában a lakás egyedi felmérése alapján rögzített alapterületet kell figyelembe venni.”

A R. 44. § (1) pontja: „ (1) A bérlő részére, szociális körülményeire tekintettel, a családjában egy főre jutó jövedelemtől függően a SZEB lakbérkedvezményt állapít meg az alábbiak szerint: <table border="0"> <tr> <td>Jövedelmi értékhatar:</td> <td>Lakbérkedvezmény mértéke:</td> </tr> <tr> <td>Önym 50%-Önym 100%</td> <td>Családos 20% Egyedülálló 25%</td> </tr> <tr> <td>Önym100%-Önym 150%</td> <td>10% 15%</td> </tr> </table>	Jövedelmi értékhatar:	Lakbérkedvezmény mértéke:	Önym 50%-Önym 100%	Családos 20% Egyedülálló 25%	Önym100%-Önym 150%	10% 15%	A R. 44. § (1) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: „ (1) A bérlő kérelmére, szociális körülményeire tekintettel, a családjában egy főre jutó jövedelemtől függően a Polgármester lakbérkedvezményt állapít meg az alábbiak szerint: <table border="0"> <tr> <td>Jövedelmi értékhatar:</td> <td>Lakbérkedvezmény mértéke:</td> </tr> <tr> <td>Önym 50%-Önym 100%</td> <td>Családos 20% Egyedülálló 25%</td> </tr> <tr> <td>Önym100%-Önym 150%</td> <td>10% 15%”</td> </tr> </table> de nem lehet kevesebb, mint 2000.-Ft/hó, azzal, hogy a lakbérkedvezmény igénybevételével együttvéve a fizetendő lakbér összege nem lehet kevesebb, mint a 2012. január 1. napján fizetendő lakbér.	Jövedelmi értékhatar:	Lakbérkedvezmény mértéke:	Önym 50%-Önym 100%	Családos 20% Egyedülálló 25%	Önym100%-Önym 150%	10% 15%”
Jövedelmi értékhatar:	Lakbérkedvezmény mértéke:												
Önym 50%-Önym 100%	Családos 20% Egyedülálló 25%												
Önym100%-Önym 150%	10% 15%												
Jövedelmi értékhatar:	Lakbérkedvezmény mértéke:												
Önym 50%-Önym 100%	Családos 20% Egyedülálló 25%												
Önym100%-Önym 150%	10% 15%”												
	A R. 44. §-a a következő (3)-(6) bekezdésekkel egészül ki: „(3) A kedvezmény iránti kérelmeket jelen rendelet 3. sz. függelékét képező nyomtatványon a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani. (4) A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező és családtagjai jelen rendelet 10. §-a szerinti, a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapra vonatkozó jövedelemigazolásait, és a Vagyonkezelő által megállapított lakbér összegéről szóló igazolást. (5) A lakbérkedvezményt a kérelem benyújtását követő hó 1. napjától 12 hónapra kell megállapítani. A döntésről a kérelmező és a Vagyonkezelő határozatban értesül. (6) Nem állapítható meg lakbérkedvezmény azon kérelmező részére, aki a lakásban jogcím nélkül tartózkodik, vagy lakbérhátraléka van, és adósságkezelési szolgáltatásban nem részesül.”												
A R. 47. § (1) bekezdése: „ (1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen: - a víz és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása - a felvonó használatának biztosítása - fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés, központi fűtés és melegvíz ellátás - a települési szilárd hulladék elszállítása - társasházakban kivetett közös költség - a bérlemény biztosításának díja.”	A R. 47. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen: - a víz és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása - a felvonó használatának biztosítása - fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés, központi fűtés és melegvíz ellátás - a települési szilárd hulladék elszállítása - társasházakban kivetett közös költség hatálya alá tartozó szolgáltatások a bérlemény biztosítása.”												
	A R. 47. § a következő (4) bekezdéssel egészül ki: „(4) A bérbeadó által biztosított külön szolgáltatás díjának mértékét Vagyonkezelő a bérleti szerződésben állapítja meg. A külön szolgáltatási díjak változása a bérleti szerződés – a külön szolgáltatási díj összegére vonatkozó												

	– módosítását eredményezi.”
A R. 51. § (2) bekezdése: „(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a Vagyonkezelő az örökös költségére és veszélyére raktárban helyezi el és gondoskodik őrzéséről.”	A R. 51. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a Vagyonkezelő az örökös költségére raktárban ill. erre alkalmas helyen tárolja és 90 napig gondoskodik azok őrzéséről.”
A R. 52. § (1) bekezdésének a) pontja: „a) a bérleti szerződésben foglaltak szerint, a bérő a lakbért vagy egyéb díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,”	A R. 52. § (1) bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: „a) a bérleti szerződésben foglaltak szerint, a bérő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,”
A R. 52. § (2) bekezdése: „(2) Annak a bérőnek, aki az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott lényeges kötelezettségének nem tesz eleget és 45 napot meghaladó fizetési kötelezettsége keletkezik, a Vagyonkezelő 30 napos fizetési határidővel és részletfizetési lehetőség felkínálását tartalmazó felszólítást küld. A felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.”	A R. 52. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) Annak a bérőnek, aki az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott lényeges kötelezettségének nem tesz eleget, és 45 napot meghaladó fizetési kötelezettség elmaradása keletkezik, a Vagyonkezelő 30 napos fizetési határidővel és részletfizetési lehetőség felkínálását tartalmazó felszólítást küld.”
	A R. 52. §-a a következő (2a)-(2c) bekezdésekkel egészül ki: „(2a) A (2) bekezdés szerinti részletfizetési lehetőséget biztosító felszólítás eredménytelen eltelté esetén a Vagyonkezelő 8 napos fizetési kötelezettséggel szólítja fel a bérőt a hátralék megfizetésére azzal, hogy a felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül. (2b) A (2) bekezdés alapján megkötött részletfizetési megállapodásban rögzítettek elmulasztása esetén Vagyonkezelő 8 napos fizetési kötelezettséggel szólítja fel a bérőt a hátralék összegű megfizetésére azzal, hogy a felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül. (2c) A (2a)-(2b) bekezdések szerinti felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.”
A R. 52. § (3) bekezdése: (3) Annak a bérőnek, aki az (1) bekezdés b)-d) pontjában meghatározott egyéb módon a bérleti szerződést megszegi, a Vagyonkezelő felszólítást küld a cselekmény haladéktalan beszüntetésére, vagy a kötelezettség teljesítésre vonatkozóan. A felszólítást követő 30 napon belül a Vagyonkezelő ellenőrzi a	A R. 52. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(3) Annak a bérőnek, aki az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott egyéb módon a bérleti szerződést megszegi, a Vagyonkezelő felszólítást küld a kötelezettség teljesítésre vonatkozóan. A felszólítást követő 30. napon a Vagyonkezelő ellenőrzi a felszólítás

felszólítás eredményességét. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, a bérleti szerződés 8 napon belül felmondásra kerül.	eredményességét. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, a Vagyonkezelő 8 napos határidővel szólítja fel a bérlőt azzal, hogy az ismételt felszólítás eredménytelen elteltét követő 15 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül."
	A R. 52. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki: „(4) Annak a bérlőnek, aki az (1) bekezdés c)-d) pontjában meghatározott egyéb módon a bérleti szerződést megszegi, a Vagyonkezelő a tudomására jutásától számított 8 napon belül felszólítást küld a cselekmény haladéktalan beszüntetésére vonatkozóan. A felszólítást követő 30. napon a Vagyonkezelő ellenőrzi a felszólítás eredményességét. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, a Vagyonkezelő 8 napos határidővel szólítja fel a bérlőt azzal, hogy az ismételt felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül."
	A R. 52. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki: „(5) A bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti felmondása a Bérbeadó részéről elhelyezési kötelezettséget nem keletkeztet."
A R. 55. § (1) bekezdése: „(1) Bérbeadó köteles a megüresedett önkormányzati helyiségek bérleti jogára pályázatot kiírni, ettől a Képviselő-testület alapos indokkal eltérhet. A pályázatot egy helyi médiában, elektronikus úton és kifüggesztéssel kell közzé tenni."	A R. 55. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(1) Az Önkormányzat köteles a megüresedett önkormányzati helyiségek bérleti jogára pályázatot kiírni, ettől a Képviselő-testület alapos indokkal eltérhet. A pályázatot egy helyi médiában, elektronikus úton és kifüggesztéssel kell közzé tenni."
A R. 64. § (1) bekezdése: „(1) A bérlő a helyiségbérleti jogot, a bérbeadó írásos hozzájárulásával akkor ruházhatja át, ha azt megelőzően legalább három éven át folyamatosan szerződésszerűen használta a bérleményt, a bérleti szerződésben rögzítetteknek maradéktalanul eleget tett, továbbá az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működtetett gazdasági társasággal szemben bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása nem áll fenn."	A R. 64. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(1) A bérlő a helyiségbérleti jogot, az Önkormányzat előzetes írásos hozzájárulásával akkor ruházhatja át, ha azt megelőzően legalább három éven át folyamatosan szerződésszerűen használta a bérleményt, a bérleti szerződésben rögzítetteknek maradéktalanul eleget tett, továbbá az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működtetett gazdasági társasággal szemben bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása nem áll fenn."
A R. 64. § (2) bekezdése: „(2) Ha a bérlő a gazdasági társaságokról szóló külön törvény alapján társaságot, illetőleg a szövetkezetekre vonatkozó külön törvény alapján szövetkezetet alapít, vagy a társaság átalakul, a társaság, illetőleg a szövetkezet a jogutód és az (1) bekezdésben	A R. 64. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) A helyiségbérlet átruházására akkor adható hozzájárulás, a) ha a bérlő többségi tulajdonnal vagy azonos tulajdonosi összetétellel a gazdasági

rögzített feltételek fennállnak.”	társaságokról szóló külön törvény alapján társaságot illetőleg a szövetkezetekre vonatkozó külön törvény alapján szövetkezetet alapít; vagy b) a társaság vagy szövetkezet átalakul, c) vagy a társaság illetőleg a szövetkezet a bérő jogutódjaként jön létre, d) az a)-c) pontban felsorolt változások következtében létrejött társaság vagy szövetkezet a bérleti szerződésben rögzített tevékenységet folytatja (a bérbeadás célja továbbra is megvalósul).”
	A R. 64. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki: „(4) Az 57. § (2) bekezdésben rögzített kizáró okokat a helyiségbérlet átruházása esetén is alkalmazni kell.”
A R. 65. § (1) bekezdés b) pontja: „b) és egy éves bérleti díjnak megfelelő összeget egy összegben befizeti a Bérbeadónak”	A R. 65. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: „b) és egy éves bérleti díjnak megfelelő összeget egy összegben befizeti.”

Az önkormányzati bérletlakások lakbérének csökkentő és növelő tényezői

Csökkentő és növelő tényezők	Mérték %	Megjegyzés
a) lakás többszintes épület földszintjén, illetve legfelső szintjén van, felvonó nélküli épület 3. és e feletti emeletén van;	-5%	együttesen max. 10% lehet
b) konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény, vagy fürdőszoba helyett zuhanyzó (mosdó - fürke) van;	-10%	
c) összkomfortos, vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs;	-10%	
d) fűtése szilárd tüzelővel biztosított;	-15%	
e) fal-padlószervezet vízesedése talajviztől, hőszigetelési hibából eredő páralecsapódás, penészesedés;	-10%	
f) lakáson biztonsági dúcolás van;	-15%	károsodott helyiségek arányában
g) az épület 50 évnél régebben épült, teljes felújításban nem részesült, műszaki állapota erősen leromlott, felújításra szoruli;	-20%	az épület-szerkezetek megjelölésével
h) a max. 2 lakásos lakóépület esetén, amennyiben lakásonként legalább 150 m ² nagyságú udvar, vagy kert tartozik	+20%	
i) új épületben lévő lakásnál a műszaki átadást követő 5. év utolsó napjáig	+20%	

Megjegyzés:

1./ A csökkentő tényezők és a lakbér támogatás összessége maximum 50% lehet.

2./ A csökkentő és növelő tényezőket összegezni kell.

Az önkormányzati bérletlakások lakbérének csökkentő és növelő tényezői

Csökkentő és növelő tényezők	Mérték %
a) A lakás műszaki állapotától függően (pl.: fal, -padlószervezet vízesedése talajviztől, hőszigetelési hibából eredő, penészesedés stb.)	Legfeljebb -20%
b) a lakáson biztonsági dúcolás van;	-5%
c) a max. 2 lakásos lakóépület esetén, amennyiben lakásonként legalább 150 m ² nagyságú udvar, vagy kert tartozik	+20%
d) új épületben lévő lakásnál a műszaki átadást követő 5. év utolsó napjáig	+20%
e) Garázs, vagy 15 m ² –t meghaladó melléképület	+10%

Megjegyzés:

1./ A csökkentő tényezők mértéke összesen legfeljebb 20 % lehet.

1./ A csökkentő tényezők és a lakbér támogatás összesen legfeljebb 30% lehet.

2./ A csökkentő és növelő tényezőket összegezni kell.

A rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Határozati javaslat a Szociális és Egészségügyi Bizottság / Ügyrendi Bizottság / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzatának Szociális és Egészségügyi Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testület részére az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet megalkotását.

A támogató döntéshez az SZMSZ 37. § (2) bekezdés és 60. §-a alapján **minősített többség** és az ÖTV. 12. § (6) bekezdése alapján **nyílt szavazás** szükséges.

Rendeletalkotási javaslat a Képviselő-testület részére:

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet módosításának tervezete az előterjesztés melléklete.

A támogató döntéshez az Ötv. 10. § (1) bekezdés a) pontja, valamint az SzMSZ 37. § (2) bekezdés a) pontja alapján **minősített többség** és az Ötv. 12. § (6) bekezdése alapján **nyílt szavazás** szükséges.

Budaörs, 2012. október 30.

Előterjesztést készítette: Szociális és Egészségügyi Iroda

Kiss-Molnár Enikő szociális ügyintéző:

Szociális és Egészségügyi Iroda vezetője:

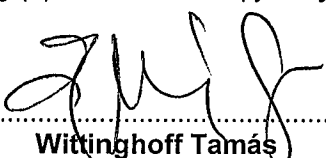
Látta:

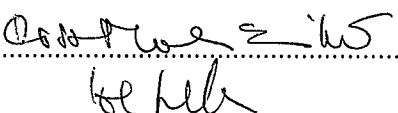
Műszaki Ügyosztály

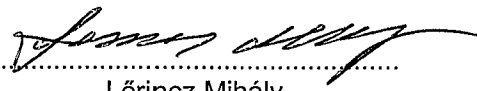
Kabinet Iroda:

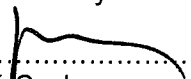
Törvényességi felügyelet:

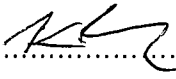
Jegyzői Iroda:


Wittinghoff Tamás
polgármester


Kövesdi Gabriella


Lőrincz Mihály


Vágó Csaba


dr. Bocsi István
jegyző

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2012. (....) önkormányzati rendelete
Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes
szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján és a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 6. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„e) korábban az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője volt, és bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg, vagy bérleti jogviszonya megszűnésekor bérleti díj illetve közüzemi díjhátralékkal rendelkezett. Kivételt képez ez alól, ha a Bérlő a bérleti szerződés lejártakor adósságkezelési szolgáltatásban részesül vagy a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött, és amelyeket – a fennálló kötelezettségeken túlmenően – maradéktalanul, határidőben teljesít, vagy a lakás bérleti jogviszonyának megszűntetésekor pénzbeli térítésben részesült.”

2. §

A R. 8. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. § A Vagyonkezelő az üres lakásokról a lakás megüresedését követő 10 napon belül tájékoztatást küld a Polgármesteri Hivatal részére. Vagyonkezelő tájékoztatja továbbá a Polgármesteri Hivatalt, amennyiben a bérlemény kapcsán a bérleti jogviszony megszűnt, de a bérleményben jogcím nélküli lakáshasználók tartózkodnak.”

3. §

(1) A R. 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérlakás ismételt bérletére az a bérlő jogosult,

a) akinek a lakás ismételt bérbe adására irányuló kérelem benyújtása időpontjában – a lakásban jogszerűen tartózkodó személyekből álló – családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a 4. § (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott összeget nem haladja meg, és

b) az általános bérbeadási feltételeknek megfelel, továbbá

c) a kérelem benyújtásának időpontjáig bérlői kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.”

(2) A R. 11. §-a az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A (2) bekezdés c) pontja alól kivételt képez az a bérlő, aki a bérleti szerződés lejártakor adósságkezelési szolgáltatásban részesül vagy a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött, amelyeket maradéktalanul teljesít.”

4. §

A R. 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés csak meghatározott feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 6 hónapra köthető.”

5. §

A R. 20. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az albérleti támogatás időtartama legfeljebb 6 hónap, melyet a kérelemre a SZEB egy alkalommal legfeljebb további 6 hónapra meghosszabbíthat. A támogatást a kérelem benyújtását követő hónap első napjától lehet megállapítani.”

6. §

(1) A R. 27. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) cselekvőképes, és”

(2) A R. 27. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) jogszerű befogadásuk a lakásba a kérelem benyújtása előtt igazoltan legalább két évvel megtörtént.”

7. §

A R. 30. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A bérlő köteles évente egyszer igazolni, hogy a lakás előtakarékosági szerződésben foglaltaknak folyamatosan eleget tesz. Ezen kötelezettség elmulasztása a bérleti jogviszony megszűnését eredményezi.”

8. §

A R. 34. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) A Bérlő a bérleményben életvitelszerűen tartózkodik, ha a bérlet tárgyát képező ingatlanban tartózkodik, továbbá mindennapi életvitelhez szükséges személyes tárgyai, berendezései a bérleményben találhatóak és a Bérlővel történő kapcsolatfelvétel a bérlemény címén biztosított.”

9. §

A R. 35. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a lakást csak a Vagyonkezelő előzetes hozzájárulásával korszerűsítheti vagy alakíthatja át. Ennek elmulasztása lényeges kötelezettségszegésnek minősül.”

10. §

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

„(1) A Vagyonkezelő köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről.”

(2) A R. 36. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Önkormányzat köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek felújításáról, cseréjéről, a lakásban lévő fogyasztásmérő helyének kialakításáról, és a biztosítótáblától kezdődő elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszernek felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.”

(3) A R. 36. § a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A (2) bekezdés szerinti felújítások megkezdésekor és annak végeztével (munkaterület átadás-átvételekor és a műszaki átadás-átvétel időpontjában) Vagyonkezelő és az Önkormányzat jegyzőkönyvben rögzíti a munkálatok megkezdését illetve lezárását, a közüzemi óraállásokat és egyéb, a lakás kezelésének szempontjából a lakás állagával kapcsolatos lényeges megállapításokat.”

11. §

A R. 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a bérlemény rendeltetésszerű használatáról, annak tisztán tartásáról, belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek karbantartásáról, kivéve, ha arra a falban vagy a födémekben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási munkákkal, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor. Ezen kötelezettségek elmulasztása lényeges kötelezettségzegésnek minősül.”

12. §

A R. 43. §-a a következő (6) – (8) bekezdésekkel egészül ki:

(6) Amennyiben a lakbér változása miatt bekövetkezett bérleti díj emelkedés mértéke a 25 % -ot meghaladja, úgy a 25 % feletti részt a lakbéremelést követő tárgyév első napjától kell érvényesíteni.

(7) Az (1) –(4) bekezdés szerint megállapított lakbéreket 2013. március 1.-től kell alkalmazni, addig a lakbér 2012. október 1. napjától az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

a) A bérleti díj mértéke a 3. § -ban meghatározott bérbeadási jogcímek esetén

Lakás komfortfokozata	Besorolási övezet		
	I. (Ft/m ²)	II. (Ft/m ²)	III. (Ft/m ²)
összkomfortos	400,-	200,-	190,-
komfortos	280,-	140,-	133,-
félkomfortos	196,-	98,-	93,-
Komfort nélküli	137,-	69,-	65,-

b) Az a) pontban felsorolt lakástípusok meghatározása:

I. Puskás T. út 55. szám alatt található bérlakástömbben található lakásingatlanok

II. övezetbe tartozik: Az iparosított technológiával épült lakóépületekben található lakások

III. övezetbe tartozik: Egyéb lakások

(8) A fizetendő lakbér mértékének meghatározásakor az ingatlan-nyilvántartásban szereplő lakás-alapterületet, ennek hiányában a lakás egyedi felmérése alapján rögzített alapterületet kell figyelembe venni.”

13. §

(1) A R. 44. § (1) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérelő kérelmére, szociális körülményeire tekintettel, a családjában egy főre jutó jövedelemtől függően a Polgármester lakbérkedvezményt állapít meg az alábbiak szerint:

Jövedelmi értékhatár:	Lakbérkedvezmény mértéke:	
	Családos	Egyedülálló
ÖNYM 50%-ÖNYM 100%	20%	25%
ÖNYM 100%-ÖNYM 150%	10%	15%

de nem lehet kevesebb, mint 2000.-Ft/hó, azzal, hogy a lakbérkedvezmény igénybevételével együttvéve a fizetendő lakbér összege nem lehet kevesebb, mint a 2012. január 1. napján fizetendő lakbér.

(2) A R. 44. §-a a következő (3)-(6) bekezdésekkel egészül ki:

„(3) A kedvezmény iránti kérelmeket jelen rendelet 3. sz. függelékét képező nyomtatványon a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.

(4) A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező és családtagjai jelen rendelet 10. §-a szerinti, a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapra vonatkozó jövedelemigazolásait, és a Vagyonkezelő által megállapított lakbér összegéről szóló igazolást.

(5) A lakbérkedvezményt a kérelem benyújtását követő hó 1. napjától 12 hónapra kell megállapítani. A döntésről a kérelmező és a Vagyonkezelő határozatban értesül.

(6) Nem állapítható meg lakbérkedvezmény azon kérelmező részére, aki a lakásban jogcím nélkül tartózkodik, vagy lakbérhátraléka van, és adósságkezelési szolgáltatásban nem részesül.”

14. §

(1) A R. 47. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a víz és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása
- b) a felvonó használatának biztosítása
- c) fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés, központi fűtés és melegvíz ellátás
- d) a települési szilárd hulladék elszállítása
- e) társasházakban kivetett közös költség hatálya alá tartozó szolgáltatások
- f) a bérlemény biztosítása.”

(2) A R. 47. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A bérbeadó által biztosított külön szolgáltatás díjának mértékét Vagyonkezelő a bérleti szerződésben állapítja meg. A külön szolgáltatási díjak változása a bérleti szerződés – a külön szolgáltatási díj összegére vonatkozó – módosítását eredményezi.”

15. §

(1) A R. 51. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a Vagyonkezelő az örökös költségére raktárban ill. erre alkalmas helyen tárolja és 90 napig gondoskodik azok őrzéséről.”

16. §

(1) A R. 52. § (1) bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a bérleti szerződésben foglaltak szerint, a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,”

(2) A R. 52. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Annak a bérlőnek, aki az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott lényeges kötelezettségének nem tesz eleget, és 45 napot meghaladó fizetési kötelezettség elmaradása keletkezik, a Vagyonkezelő 30 napos fizetési határidővel és részletfizetési lehetőség felkínálását tartalmazó felszólítást küld.”

(3) A R. 52. § (2) bekezdése a következő (2a) -(2c) bekezdésekkel egészül ki:

„(2a) A (2) bekezdés szerinti részletfizetési lehetőséget biztosító felszólítás eredménytelen eltelté esetén a Vagyonkezelő 8 napos fizetési kötelezettséggel szólítja fel a bérlőt a hátralék megfizetésére azzal, hogy a felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.

(2b) A (2) bekezdés alapján megkötött részletfizetési megállapodásban rögzítettek elmulasztása esetén Vagyonkezelő 8 napos fizetési kötelezettséggel szólítja fel a bérlőt a hátralék egyösszegű megfizetésére azzal, hogy a felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.

(2c) A (2a)-(2b) bekezdések szerinti felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.”

(4) A R. 52. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Annak a bérlőnek, aki az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott egyéb módon a bérleti szerződést megszegi, a Vagyonkezelő felszólítást küld a kötelezettség teljesítésére vonatkozóan. A felszólítást követő 30. napon a Vagyonkezelő ellenőrzi a felszólítás eredményességét. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, a Vagyonkezelő 8 napos határidővel szólítja fel a bérlőt azzal, hogy az ismételt felszólítás eredménytelen elteltét követő 15 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.”

(5) A R. 52. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Annak a bérlőnek, aki az (1) bekezdés c)-d) pontjában meghatározott egyéb módon a bérleti szerződést megszegi, a Vagyonkezelő a tudomására jutásától számított 8 napon belül felszólítást küld a cselekmény haladéktalan beszüntetésére vonatkozóan. A felszólítást követő 30. napon a Vagyonkezelő ellenőrzi a felszólítás eredményességét. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, a Vagyonkezelő 8 napos határidővel szólítja fel a bérlőt azzal, hogy az ismételt felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.”

(6) A R. 52. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti felmondása a Bérbeadó részéről elhelyezési kötelezettséget nem keletkeztet.”

17. §

A R. 55. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Önkormányzat köteles a megüresedett önkormányzati helyiségek bérleti jogára pályázatot kiírni, ettől a Képviselő-testület alapos indokkal eltérhet. A pályázatot egy helyi médiában, elektronikus úton és kifüggesztéssel kell közzé tenni.”

18. §

(1) A R. 64. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a helyiségbérleti jogot, az Önkormányzat előzetes írásos hozzájárulásával akkor ruházhatja át, ha azt megelőzően legalább három éven át folyamatosan szerződésszerűen használta a bérleményt, a bérleti szerződésben rögzítetteknek maradéktalanul eleget tett, továbbá az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működtetett gazdasági társasággal szemben bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása nem áll fenn.”

(2) A R. 64. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A helyiségbérlet átruházására akkor adható hozzájárulás,

a) ha a bérlő többségi tulajdonnal vagy azonos tulajdonosi összetétellel a gazdasági társaságokról szóló külön törvény alapján társaságot illetőleg a szövetkezetekre vonatkozó külön törvény alapján szövetkezetet alapít; vagy

b) a társaság vagy szövetkezet átalakul,

c) vagy a társaság illetőleg a szövetkezet a bérlő jogutódjaként jön létre,

d) az a)-c) pontban felsorolt változások következtében létrejött társaság vagy szövetkezet a bérleti szerződésben rögzített tevékenységet folytatja (a bérbeadás célja továbbra is megvalósul).”

(3) A R. 64. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az 57. § (2) bekezdésben rögzített kizáró okokat a helyiségbérlet átruházása esetén is alkalmazni kell.”

19. §

A R. 65. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) és egy éves bérleti díjnak megfelelő összeget egy összegben befizeti.”

20. §

A R. 2. számú melléklet helyébe e rendelet 1. sz. melléklete lép.

21. §

Hatályát veszti a R. 5. §-a.

22. §

E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Budaörs, 2012. november „...”

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
Jegyző

Az önkormányzati bérlakások lakbérének csökkentő és növelő tényezői

	Csökkentő és növelő tényezők	Mértéke %
a)	A lakás műszaki állapotától függően (pl.: fal,-padló szerkezet vízesedése talajvíztől, hőszigetelési hibából eredő, penészesedés stb.)	Legfeljebb -20%
b)	a lakáson biztonsági dúcolás van;	-5%
c)	a max. 2 lakásos lakóépület esetén, amennyiben lakásonként legalább 150 m ² nagyságú udvar, vagy kert tartozik	+20%
d)	új épületben lévő lakásnál a műszaki átadást követő 5. év utolsó napjáig	+20%

Megjegyzés:

- 1./ A csökkentő és növelő tényezők mértékét a Vagyonkezelő határozza meg.
- 2./ A csökkentő tényezők és a lakbér támogatás összesen legfeljebb 30% lehet.
- 3./ A csökkentő és növelő tényezőket összegezni kell.