

BUDAPEST XXI. KERÜLET



CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

## R E N D E L E T T E R V E Z E T

**Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet módosításáról**

Készítette: **Dr. Vas Tamás**  
jogtanácsos Csevak Zrt.

Előterjesztő: **Tóth Mihály**  
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:

**Kernné dr. Kulcsár Dóra**  
Igazgatási irodavezető

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:  
a Szociális, Lakásügyi és Egészségügyi Bizottságnak  
az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottságnak  
a Tulajdonosi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

**Dr. Szeles Gábor**  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel  
Önkormányzata Képviselő-testülete  
2009. évi **012.** sz. előterjesztés  
Testületi ülés dátuma: 2009. 01. 22.

Az előterjesztés leadva: 2009. január 8.

Testületi ülés időpontja:  
**2009. január 22.**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat vagyonkezelő szervezete, a Csevak Zrt. közelmúltbeli tapasztalatai alapján indokoltnak mutatkozik az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadására vonatkozó egyes szabályok felülvizsgálata.

A bérlők által felhalmozott lakbér- és közüzemi díjhátralék kezelési tevékenység során szembesült a kezelő azzal, hogy a hátralékos bérlők között többen mutattak fizetési hajlandóságot, azonban a hatályos szabályozásban foglalt szigorú követelményeknek nem voltak képesek eleget tenni. Ennek következtében bérleti jogviszonyuk felmondásra került.

Az Önkormányzatnak mint bérbeadónak elemi érdeke a bérlők fizetésre ösztönzése. A tetemes kintlévőségre tekintettel, vonatkozik ez a hátralékosok teljesítésének elősegítésére is. A Szociális Iroda nyújtotta adósság kezelési szolgáltatáson túlmenően azonban a Csevak Zrt. tapasztalatai alapján célszerűnek tartjuk a hátralékkezelés R-ben szabályozott feltételeinek könnyítését elsősorban a részletfizetés területén.

A hatályos rendelkezések szerint a hátralékos bérlő akkor kérhet részletfizetési kedvezményt, ha a hátralék 50 %-át egyösszegben kifizeti. Tekintve, hogy a hátralékok összege számos esetben meghaladja a 100.000,- forintot, önmagában, a hátralék felének egyösszegben történő befizetésének kötelezettsége akadályozza meg az akár részletekben történő teljesítés megkezdését. E rendelkezés a fizetési hajlandóságot nem növeli, ellenben azoknak a teljesítési képességét gátolja, akikben a fizetési hajlandóság megvan, de vagyoni, szociális helyzetüknél fogva nem voltak képesek – akár átmenetileg – a határidőben történő fizetésre. Mivel az egyösszegben befizetendő önrész funkciója egyben a fizetési szándék komolyságának megtestesítése is, annak fenntartását javasoljuk, azonban mértékét alacsonyabb összegben, a hátralék 30 %-ában javasoljuk meghatározni.

Részletfizetési kedvezményben jelenleg a jogcím nélküli használó nem részesülhet annak ellenére, hogy e lehetőség nélkül a hátralékkezelés esélye e tartozók körében számottevően csökken, hiszen a bérleti jogviszony felmondását követően a hátralék összege rendszerint többtízezer forintot ér el. Javasoljuk, hogy a részletfizetés lehetősége a jogcím nélküli használók részére is biztosított legyen.

Annak ellenére, hogy a bérlő elsődleges kötelezettsége a bérleti díj fizetése, álláspontunk szerint a R. a szükségesnél szigorúbban szabályozza a tartozás miatt elveszített bérlői státusz visszaszerzésének feltételeit.

A kezelő véleménye szerint a bérleti jogviszony első ízben történő felmondása után – mely gyakran átmeneti anyagi válság következménye – nem indokolt a bérleti jogviszony hosszú távú mellőzése azzal szemben, aki hátralékait bármely módon – egyösszegben, részletfizetés során, adósságkezelési programban – maradéktalanul rendezi. Erre tekintettel javasoljuk, hogy egyszeri – első alkalommal történő felmondás esetén az adósság rendezését követően a bérleti jogviszony visszaállítható legyen.

Nem látszik indokoltnak az a kikötés sem, miszerint csak a (kiürítési és/vagy a hátralék összegében marasztalásra irányuló) perben hozott jogerős ítéletig álljon fenn az adósságrendezés lehetősége az adós részére. Részletfizetési lehetőséget még a végrehajtó is biztosít, amennyiben pedig az adós a végrehajtást kérő részére teljesíti valamennyi hátralékát – ide értve az összes eljárási költséget is – helyzete nem lesz más, mint azé a jogcím nélküli használóé, aki még a peres eljárás befejezése előtt teljesítette tartozását. Erre tekintettel a R. 5. § (3) bekezdésében foglalt feltételeket a hatályos rendelkezéseknél általánosabban javasoljuk megfogalmazni.

A kezelő tapasztalatai alapján a nagy tartozást felhalmozott, és a jogerős ítéletet követően a végrehajtási eljárásban közvetlenül a kilakoltatással („lakás kiürítésének rendőrség közreműködése által történő kikényszerítése”) fenyegetett „bérlők” (lakáshasználók) fizetési hajlandósága

számottevően megnő. Korábban a kiürített lakások bérlői gyakorlatilag behajthatatlan követeléseket hagytak maguk mögött, amelyek végül többnyire leírásra kerültek. Különösen a nagy tartozást felhalmozók tekintetében az önkormányzatnak álláspontunk szerint nagyobb érdeke fűződik a kintlévőségei behajtásához, mint a kiürítés végrehajtásához. A „bérlő” (lakáshasználó), aki ily módon rendezi valamennyi tartozását – a követeléskezelési eljárás minden peres és végrehajtási többletköltségével együtt –, azonos helyzetbe kerül azzal, aki a követeléskezelési eljárás korábbi szakaszában rendezte tartozásait a bérbeadó felé. Ugyanakkor a követeléskezelési eljárás – ide értve az újabb kiürítés iránti pert is – újraindítható újabb bérlői tartozás keletkezése esetén.

A felmondások vonatkozásában az Ltv. igen szűk – a fizetési felszólítást követően nyolc napos határidőt – szab a késedelembe esett bérlőnek a teljesítésre. Álláspontunk szerint e határidő – különösen a szociális lakásbérlet esetében – indokolatlanul rövid. Mivel az Ltv. csak a felmondás jogát szabályozza, a felmondás visszavonásáról az önkormányzat rendelete jogszerűen rendelkezhet, különös tekintettel arra, hogy ezt a bérlők érdekében teszi. A törvény szellemével tehát nem ellentétes a felmondások – hátralék rendezéséhez kötött visszavonása. Mindezekre tekintettel, célszerűnek tartjuk és javasoljuk a késedelembe esett bérlőnek biztosított fizetési határidő kiterjesztését a felmondás hatályba lépését megelőző napig, oly módon, hogyha a tartozását e határidőig rendezi, a felmondás visszavonásra kerül, nem lép hatályba. Ezzel reális időtartamot biztosítunk a hátralékos bérlőnek arra, hogy a tartozását érdemben megkísérelje rendezni. Érdemes megjegyezni, hogy a kibocsátott felmondások ösztönzőleg hatnak a fizetési hajlandóságra.

<b>Időszak</b>	<b>db</b>	<b>Felmondásban szereplő hátralék</b>	<b>Felmondásra fizetett</b>
2007. szeptember hónap	136	14254082	914315
2008. szeptember hónap	130	12955135	2104732
<i>Változás értékben</i>	-6	-1298947	1190417
<i>Változás %-ban</i>	96%	91%	230%

A Főtáv Zrt. a hatályos törvényi szabályozás alapján az önkormányzat vagyongazdálkodója, azaz a Csevak Zrt. részére bocsátja ki az önkormányzati tulajdonú ingatlanok távhődíjáról kiállított számlákat. Ezen összegek tekintetében közvetlenül a Csevak Zrt. köteles a távhődíjért való helytállásra. A Csevak Zrt. részére jelentős terhet – többletmunkát – jelent a távhődíj tovább számlázása, továbbá problémát jelent, hogy ily módon a bérlő egyáltalán nem kerül fogyasztói jogviszonyba a távhőszolgáltatóval, miközben a szolgáltatást a gyakorlatban igénybe veszi. A bérlő ennek következtében nem tarthat igényt az őt egyébként fogyasztóként – rászorultsági alapon – megillető távhődíj-támogatásra sem.

A Főtáv Zrt. részére benyújtott, a Tszt. 44. § (3) bekezdésében szabályozott, úgynevezett együttes kérelem lényegében a bérlőt jelöli meg a távhőszolgáltatási jogviszony díjfizetőjeként – a tulajdonos Önkormányzat teljes helytállási kötelezettsége mellett. Ami mégis e konstrukció alkalmazása mellett szól, az egyfelől a bérlő számára lehetőség a távhődíj-támogatás igénybe vételére, amely számottevően enyhítheti az egyébként is magas fűtési költségek terheit. Másfelől pedig a bérlőt tudatos fogyasztói helyzetbe hozza, aki közvetlen kapcsolatban – jogviszonyban áll a távhőszolgáltatóval: ez mind a fizetési hajlandóság, mind a takarékoság tekintetében ösztönző tényező a bérbeadói számlázáshoz képest, végül, de nem utolsó sorban, a kezelő közreműködését a távhőszolgáltatási jogviszonyban lényegében kizárólag a hátralék keletkezésének és kezelésének esetére korlátozza, ezzel tetemes erőforrást takarítva meg a kezelőnek. Mivel a központos fűtés-szolgáltatás az Ltv. szerint is úgynevezett külön szolgáltatás, amelynek költségei nincsenek beépítve a lakbérbe, indokolt, hogy tovább számlázás esetén a kezelő jogosult legyen a számlázás költségeit is továbbhárítani a bérlőre.

A jelenleg hatályos R. a költségelví lakások bérbeadására vonatkozó versenytárgyalási eljárás szabályai szerint az ajánlattevő csak olyan lakásra adhat be ajánlatot, amelynek fenntartási költségeit viselni tudja. Ehhez kapcsolódó feltétel, hogy a pályázó és együttköltöző hozzátartozói 1 főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a havi lakbér háromszorosát. A lefolytatott versenytárgyalási eljárások eddigi tapasztalatai alapján indokolt felülvizsgálni a szóban forgó rendelkezést, tekintettel arra, hogy az a jelenlegi foglalkoztatási, jövedelmi viszonyokhoz mérten – példának okáért egy többgyermekes család esetén – szinte teljesíthetetlen kitételnek mutatkozik. Mindezek következtében egyrészt nehézkes vagyonszámítás, másfelől pedig a pályázók igyekeznek megkerülni e feltételt (például a házastársak közül az, akinek magasabb jövedelme van, egyedül költözőként pályázik, majd a létrejött bérleti jogviszony során egy későbbi időpontban bejelenti a bérbeadónak házastársa befogadását), ami a bérbeadó pozícióját gyengíti a létrejövő szerződésekben is.

A Rendelet 22.§-a (4) bekezdésének b) pontja, a 40.§-a (1) bekezdésének a) pontja és a b) pont felvezető mondata, a 41.§ (2) bekezdésének b) pontja és a 3. számú melléklet a) pontja kapcsán eszközölt módosítások a Szociális Iroda javaslatai alapján kerültek beépítésre.

Fentiekre tekintettel, és figyelemmel arra, hogy az egyeztetések során felmerült az önkormányzati érdekek többféle szempontú megközelítése, kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy határozatban döntsön a díj-nemfizetés miatt jogcím nélküli lakáshasználóvá váltak részére biztosítható újrakeresési lehetőség feltételeiről és időbeli korlátjáról, valamint a Lakásbérlet rendelet módosítására vonatkozó javaslatot fogadja el és a rendeletet alkossa meg!

Budapest, 2009. január .

Tóth Mihály  
polgármester

## 1. SZÁMÚ HATÁROZATI JAVASLAT

A. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy *az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet 5. § (3) bekezdésében* foglalt lehetőséget – miszerint egyéves lakáshasználati szerződés köthető azzal, akinek bérleti jogviszonya lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése miatt került felmondásra, és hátralékát egyösszegben, kamataival együtt a Bíróság *jogerős ítéletének meghozatala előtt* kiegyenlítette, továbbá egy év jól fizetés után lakáshasználóval lakásbérleti szerződés köthető – kiterjeszti a lakáshasználat teljes időtartamára, ideértve a végrehajtási eljárás teljes időtartamát is. Biztosítja ezen felül, hogy a tartozását maradéktalanul rendező személlyel egy alkalommal újra bérleti jogviszony legyen köthető a tartozása rendezésének időpontjára tekintet nélkül.

Ennek érdekében a rendeletmódosítás során, a R. 5. § rendelkezései vonatkozásában az alábbi szövegszerű javaslatot tekinti rendeletalkotási javaslatnak:

A R. 5. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul, valamint az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése miatt történő felmondása miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, de minden hátralékát, kamataival együtt kiegyenlítette – ide értve az esetleges per- és végrehajtási költségeket is –, a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság határozata alapján a bérlővel lakásbérleti szerződés köthető.

(4) Amennyiben a bérlő lakásbérleti jogviszonya az új bérleti szerződés megkötését követő öt éven belül lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése miatt újra felmondásra kerül, a hátralék (3) bekezdésben foglalt rendezése esetén a bérlővel egy éves, határozott időtartamú lakáshasználati szerződés köthető. A határozott idő leteltét követően – amennyiben a bérlő fizetési kötelezettségének (lakbér és közüzemi díjak egyaránt) minden hónapban, határidőben eleget tesz – a bérlővel lakásbérleti szerződés köthető.”

B. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy *az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet 5. § (3) bekezdésében* foglalt lehetőséget – miszerint egyéves lakáshasználati szerződés köthető azzal, akinek bérleti jogviszonya lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése miatt került felmondásra, és hátralékát egyösszegben, kamataival együtt a Bíróság *jogerős ítéletének meghozatala előtt* kiegyenlítette, továbbá egy év jól fizetés után lakáshasználóval lakásbérleti szerződés köthető – kiterjeszti a lakáshasználat teljes időtartamára, ideértve a végrehajtási eljárás teljes időtartamát is. Nem kívánja ugyanakkor biztosítani, hogy a tartozását maradéktalanul rendező lakáshasználóval egy alkalommal újra bérleti jogviszony legyen köthető a tartozása rendezésének időpontjára tekintet nélkül.

Ennek érdekében a rendeletmódosítás során, a R. 5. § rendelkezései vonatkozásában az alábbi szövegszerű javaslatot tekinti rendeletalkotási javaslatnak:

A R. 5. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) A Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság határozata alapján egy éves, határozott időtartamú lakáshasználati szerződés köthető azzal, aki a bérleti szerződés lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése okán történő felmondása miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, de minden hátralékát, kamataival együtt kiegyenlítette – ide értve az esetleges per- és végrehajtási költségeket is. A határozott idő leteltét követően a lakáshasználóval lakásbérleti szerződés köthető, amennyiben a fizetési kötelezettségeinek (lakáshasználati és közüzemi díjak egyaránt) a lakáshasználat időtartama alatt, minden hónapban határidőben eleget tesz.”

C. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy *az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet 5. § (3) bekezdésében foglalt lehetőséget – miszerint egyéves lakáshasználati szerződés köthető azzal, akinek bérleti jogviszonya lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése miatt került felmondásra, és hátralékát egyösszegben, kamataival együtt a Bíróság jogerős ítéletének meghozatala előtt kiegyenlítette, továbbá egy év jól fizetés után lakáshasználóval lakásbérleti szerződés köthető – a jelenleg hatályos szabályok szerint kívánja fenntartani, azonban indokoltnak tartja a rendelkezés szövegének pontosítását.*

Ennek érdekében a rendeletmódosítás során, a R. 5. § rendelkezései vonatkozásában az alábbi szövegszerű javaslatot tekinti rendeletalkotási javaslatnak:

A R. 5. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„5. § (3) A Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság határozata alapján egy éves, határozott időtartamú lakáshasználati szerződés köthető azzal, aki a bérleti szerződés lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése okán történő felmondása miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, de hátralékát egyösszegben, kamataival együtt a Bíróság jogerős ítéletének meghozatala előtt kiegyenlítette. A határozott idő leteltét követően a lakáshasználóval lakásbérleti szerződés köthető, amennyiben a fizetési kötelezettségeinek (lakáshasználati és közüzemi díjak egyaránt) a lakáshasználat időtartama alatt, minden hónapban határidőben eleget tesz.”

**Határidő:** elfogadásra: azonnal

**Felelős:** Tóth Mihály polgármester

*A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.*

## **RENDELETALKOTÁS**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet módosításáról szóló rendeletét megalkotja.

*A rendeletalkotási javaslat elfogadásához a Képviselő-testület minősített többségű támogató szavazata szükséges.*

**.../2008. (XII. ...) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. sz. rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.)  
Kt. számú rendelet módosításáról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló, a 18/2006. (VI. 13.) Kt., az 5/2007. (II.20.) Kt., a 10/2007. (III.26.) Kt., valamint az 1/2008. (I.24.) Kt. számú rendelettel módosított 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

**1. § (1) ...** (A R. 5. § rendelkezései az 1. számú határozati javaslatban meghatározott szöveggel módosulnak, illetőleg egészülnek ki.)

**2. § (1) A R. 11. § (9) bekezdése** az alábbiak szerint módosul:

„(9) Költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás esetén a versenytárgyalási felhívásban elő kell írni, hogy a pályázó és a vele együttköltözők együttes havi nettó jövedelmének meg kell haladnia a versenytárgyalás tárgyát képező bérlakás havi lakbérének háromszorosát, és az együttköltözők egy főre eső havi nettó jövedelmének meg kell haladnia a versenytárgyalás tárgyát képező bérlakás havi lakbérének összegét. Bérleti szerződés csak azzal a bérlővel köthető, aki az e bekezdésben foglaltaknak történő megfelelését igazolja.”

**3. § A R. 22. §-a (4) bekezdésének b) pontja** helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) a bérlő vállalja, hogy a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló 35/2007. (X.24.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendeletében meghatározott adósságkezelési szolgáltatásban, illetőleg otthonmegőrző szolgáltatásban részt vesz, vagy”

**4. § (1) A R. 40. §-a (1) bekezdésének a) pontja** helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló 35/2007. (X.24.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendelet szerinti, Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban, vagy otthonmegőrző szolgáltatásban részesül,”

**(2) A R. 40. §-a (1) bekezdésének b) pontja** felvezető mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„az a) pontban meghatározott szolgáltatások valamelyikére – önhibáján kívül – jogosultsága nem áll fenn, azonban”

**(3) A R. 40. § (1) bekezdése ba) alpontja** az alábbiak szerint módosul:

„ba) fennálló tartozásának 30 %-át egyösszegben megfizeti és a fennmaradó hátralékra legfeljebb 12 havi részletfizetési megállapodást köt, illetve”

**5. § (1) A R. 41. § (1) bekezdése** az alábbiak szerint módosul:

„(1) Amennyiben a bérlő a 40. § (1) bekezdésben meghatározott lehetőségek valamelyikével élni kíván, úgy jelen rendelet hatálybalépését követően haladéktalanul, de legkésőbb a kezelő által kibocsátott felmondás hatályba lépését megelőző napon kérelemmel kell fordulnia a kezelő útján

a bérbeadóhoz a rendelet 3. számú mellékletében meghatározott formanyomtatvány igénybevételével.”

(2) A R. 41. § (2) bekezdésének b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) a 40.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság adósságkezelési/otthonmegőrző szolgáltatásra való jogosultságot megállapító határozatának másolatát, annak hiányában (folyamatban lévő ügyben) a Polgármesteri Hivatal Szociális Irodája által kiadott – az adósságkezelési/otthonmegőrző-szolgáltatás iránti kérelem előterjesztésének tényéről szóló igazolást.”

(3) A R. 41. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Amennyiben a kezelő az (1) bekezdésben hivatkozott, határidőben – azonban a kezelő által kiküldött felszólítást követő 8 napon túl – benyújtott kérelemnek helyt ad, és a bérlővel részletfizetési megállapodást köt, illetve a bérlő adósságkezelési szolgáltatásban részesül, a kezelő a már kibocsátott felmondást 15 napon belül visszavonja.”

**6. §** A R. a következő címmel és 43/A. §-sal egészül ki:

*Részletfizetési kedvezmény a lakásbérleti szerződés felmondása után*

„43/A. § Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése miatt történő felmondása miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, a bérleti és lakáshasználati díjhátralék és azzal egy tekintet alá eső, a kezelő által számlázott díjhátralécai tekintetében a 40. § (1) bekezdése ba) pontjában foglalt módon részletfizetési lehetőséget vehet igénybe, amennyiben valamennyi további hátralékkal érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött vagy hátralékát rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja.”

**7. §** A R. a következő 44/A. §-sal egészül ki:

„(1) A távfűtéssel ellátott lakás bérlője (használója) a távhődíj bérlő (lakáshasználó) részére történő számlázása iránt ún. együttes kérelemmel fordulhat a távhőszolgáltatóhoz a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 44. § (3) bekezdésében foglaltak szerint. A kérelmet a kezelő útján kell benyújtani a távhőszolgáltatóhoz.

**8. §** (1) A R. 3. számú melléklete a) pontjának helyébe a következő szövegrész lép:

„a) a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló 35/2007.(X.24.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendelet szerinti, Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatás, vagy otthonmegőrző szolgáltatás igénylésével (mivel összes adósságom mértéke nem éri el az 1.500.000,-Ft-ot)”

(2) A R. 3. számú mellékletének második bekezdése b) pontjának helyébe a következő szövegrész lép:

„b) a lakbérhátralékon felül az általam bérelt lakásra vonatkozóan közüzemi díjhátralék áll fenn az alábbiak szerint:

FŐTÁV Zrt.  
ELMŰ Nyrt.  
Díjbeszedő Zrt.  
Fővárosi Gázművek Zrt.



Fővárosi Vízművek Zrt.  
Főváros Csatornázási Művek Zrt.”

**9. §** E rendelet 2009. február 1. napján lép hatályba.

**Tóth Mihály**  
Polgármester

**dr. Szeles Gábor**  
Jegyző

**Budapest XXI. Kerület Csepel  
Önkormányzata 7/2006. (III.21.) Kt.  
számú rendelete**

**Az önkormányzat tulajdonában álló  
lakások bérbeadásának feltételeiről**

5. § (3) Amennyiben a Bérlő a bérleti szerződés lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése miatt történő felmondása miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, de hátralékát egyösszegben, kamataival együtt a Bíróság jogerős ítéletének meghozatala előtt kiegyenlítette, a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság határozata alapján a Bérlővel egy éves határozott időtartamú lakáshasználati szerződés köthető. A határozott idő leteltét követően – amennyiben a Bérlő fizetési kötelezettségének (lakbér és közüzemi díjak egyaránt) minden hónapban határidőben eleget tesz – a Bérlővel lakásbérleti szerződés köthető.

(9) Költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás esetén a versenytárgyalási felhívásban elő kell írni, hogy a pályázónak, illetve a vele együttköltözők 1 főre eső nettó jövedelmének meg kell haladnia a versenytárgyalás tárgyát képező bérlakás havi lakbérének háromszorosát. Bérleti szerződés csak azzal a bérlővel köthető, aki e bekezdésben foglaltaknak történő megfelelését igazolja.

**.../2008. (XII. ...) Budapest XXI. Kerület  
Csepel Önkormányzata Kt. sz. rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló  
lakások bérbeadásának feltételeiről szóló  
7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet  
módosításáról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló, a 18/2006. (VI. 13.) Kt., az 5/2007. (II.20.) Kt., a 10/2007. (III.26.) Kt., valamint az 1/2008. (I.24.) Kt. számú rendelettel módosított 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

**1. § A R. 5. § rendelkezései az 1. számú határozati javaslatban meghatározott szöveggel módosulnak, illetőleg egészülnek ki.**

**2. § (1) A R. 11. § (9) bekezdése az alábbiak szerint módosul:**

„Költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás esetén a versenytárgyalási felhívásban elő kell írni, hogy a pályázó és a vele együttköltözők együttes havi nettó jövedelmének meg kell haladnia a versenytárgyalás tárgyát képező bérlakás havi lakbérének háromszorosát, és az együttköltözők egy főre eső havi nettó jövedelmének meg kell haladnia a versenytárgyalás tárgyát képező bérlakás havi lakbérének összegét. Bérleti szerződés csak azzal a bérlővel köthető, aki az e bekezdésben foglaltaknak történő megfelelését igazolja.”

22. § (4) b) a bérlő vállalja, hogy a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló 1/2004. (I.27.) Kt. sz. rendeletben meghatározott adósságrendezési eljárásban részt vesz, vagy

40. § (1) a) a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló 1/2004. (I.27.) Kt. számú rendelet szerinti, Budapest-Csepel Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesül,

40. § (1) b) az a) pontban meghatározott szolgáltatásban önhibáján kívül nem részesül, tekintettel arra, hogy az 1/2004. (I.27.) Kt. számú rendeletben foglalt jogosultsági feltételeknek nem felel meg, de

40. § (1) ba) fennálló tartozásának 50 %-át egyösszegben megfizeti és a fennmaradó hátraléokra legfeljebb 12 havi részletfizetési megállapodást köt, illetve

41. § (1) Amennyiben a bérlő a 40. § (1) bekezdésben meghatározott lehetőségek valamelyikével élni kíván, úgy jelen rendelet hatálybalépését követően haladéktalanul, de legkésőbb a kezelő értesítésének kézhezvételét követő 8 napon belül kérelemmel kell fordulnia a kezelő útján a bérbeadóhoz a rendelet 3. számú mellékletében meghatározott formanyomtatvány igénybevételével.

3. § A R. 22. §-a (4) bekezdésének b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) a bérlő vállalja, hogy a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló 35/2007. (X.24.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendeletében meghatározott adósságkezelési szolgáltatásban, illetve otthonmegőrző szolgáltatásban részt vesz, vagy”

4. § (1) A R. 40. §-a (1) bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló 35/2007. (X.24.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendelet szerinti, Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban, vagy otthonmegőrző szolgáltatásban részesül,”

(2) A R. 40. §-a (1) bekezdésének b) pontja felvezető mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„az a) pontban meghatározott szolgáltatások valamelyikére – önhibáján kívül – jogosultsága nem áll fenn, azonban”

(3) A R. 40. § (1) bekezdése *ba)* alpontja az alábbiak szerint módosul:

„ba) fennálló tartozásának 30 %-át egyösszegben megfizeti és a fennmaradó hátraléokra legfeljebb 12 havi részletfizetési megállapodást köt, illetve”

5. § (1) A R. 41. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) Amennyiben a bérlő a 40. § (1) bekezdésben meghatározott lehetőségek valamelyikével élni kíván, úgy jelen rendelet hatálybalépését követően haladéktalanul, de legkésőbb a kezelő által kibocsátott felmondás hatályba lépését megelőző napon kérelemmel kell fordulnia a kezelő útján a bérbeadóhoz a rendelet 3. számú mellékletében meghatározott formanyomtatvány igénybevételével.”

41. § (2) b) a 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a Családsegítő Szolgálattal kötött megállapodás másolatát.

(2) A R. 41. § (2) bekezdésének b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a 40.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság adósságkezelési/otthonmegőrző szolgáltatásra való jogosultságot megállapító határozatának másolatát, annak hiányában (folyamatban lévő ügyben) a Polgármesteri Hivatal Szociális Irodája által kiadott – az adósságkezelési/otthonmegőrző-szolgáltatás iránti kérelem előterjesztésének tényéről szóló igazolást.”

(3) A R. 41. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Amennyiben a kezelő az (1) bekezdésben hivatkozott, határidőben – azonban a kezelő által kiküldött felszólítást követő 8 napon túl – benyújtott kérelemnek helyt ad, és a bérlővel részletfizetési megállapodást köt, illetve a bérlő adósságkezelési szolgáltatásban részesül, a kezelő a már kibocsátott felmondást 15 napon belül visszavonja.”

**6. §** A R. a következő 43/A. §-sal egészül ki:

*Részletfizetési kedvezmény a lakásbérleti szerződés felmondása után*

„Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése miatt történő felmondása miatt vált jogcím nélküli lakáshasználóvá, a bérleti és lakáshasználati díjhátralék és azzal egy tekintet alá eső, a kezelő által számlázott díjhátralékai tekintetében a 40. § (1) bekezdése ba) pontjában foglalt módon részletfizetési lehetőséget vehet igénybe, amennyiben valamennyi további hátralékkal érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött vagy hátralékát rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja.”

7. § A R. a következő 44/A. §-sal egészül ki:

„(1) A távfűtéssel ellátott lakás bérlője (használója) a távhődíj bérlő (lakáshasználó) részére történő számlázása iránt ún. együttes kérelemmel fordulhat a távhőszolgáltatóhoz a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 44. § (3) bekezdésében foglaltak szerint. A kérelmet a kezelő útján kell benyújtani a távhőszolgáltatóhoz.

(2) Együttes kérelem hiányában a távhődíj kezelő általi továbbszámlázásának költsége a bérlőt (lakáshasználót) terheli.”

8. § (1) A R. 3. számú melléklete a) pontjának helyébe a következő szövegrész lép:

„a) a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló 35/2007.(X.24.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendelet szerinti, Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatás, vagy otthonmegőrző szolgáltatás igénylésével (mivel összes adósságom mértéke nem éri el az 1.500.000,-Ft-ot)”

(2) A R. 3. számú mellékletének második bekezdése b) pontjának helyébe a következő szövegrész lép:

„b) a lakbérhátralékon felül az általam bérelt lakásra vonatkozóan közüzemi díjhátralék áll fenn az alábbiak szerint:

FŐTÁV Zrt.  
ELMŰ Nyrt.  
Díjbeszedő Zrt.  
Fővárosi Gázművek Zrt.  
Fővárosi Vízművek Zrt.  
Főváros Csatornázási Művek Zrt.”

9. § E rendelet 2009. február 1. napján lép hatályba.

3. sz. melléklet a) Tekintettel arra, hogy szociális helyzetem alapján adósságkezelési szolgáltatásra jogosult vagyok és összes tartozásom (lakbérhátralék és azzal egy tekintet alá eső költségek, valamint a közüzemi díjhátralék együttesen) 1.500.000,- Ft összegnél kevesebb, az 1/2004. (I. 27.) Kt. számú rendelet szerinti adósságkezelési szolgáltatást kívánom igénybe venni.

3. sz. melléklet második bekezdése

b) a lakbérhátralékon felül az általam bérelt lakásra vonatkozóan közüzemi díjhátralék áll fenn az alábbiak szerint:

FŐTÁV Rt.  
ELMŰ Rt.  
Díjbeszedő Rt.  
Fővárosi Gázművek Rt.  
Fővárosi Vízművek Rt.  
Főváros Csatornázási Művek Rt.

**Tóth Mihály**  
polgármester

**Dr. Szeles Gábor**  
jegyző

## 1. számú melléklet

1. Az előterjesztés egyeztetve: **Kernné dr. Kulcsár Dóra** igazgatási irodavezetővel

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott észrevételeim az alábbiak:

- Az 1. sz. határozati javaslat „C” változatának elfogadásával értek. A bérleti szerződés felmondásától a jogerős ítélet megszületéséig általában évek telnek el, amíg bárki – ha erre hajlandósága van – valamely módot kell tudjon találni a tartozása kiegyenlítésére. A jelenlegi szabályozás szerint ha az ítélethozatalig kiegyenlítette hátralékát a bérlő, akkor 1 éves lakáshasználati szerződés köthető. Az 1 éves „próbaidő” alatt a Kezelőnek kiemelt figyelmet kell fordítania arra, hogy a korábbi adós fizetési morálját figyelemmel kísérje annak érdekében, hogy az adósság felhalmozása ne ismétlődjön meg. Amennyiben a korábbi adós az 1. éves időszakon belül maradéktalanul eleget tesz kötelezettségeinek, vele ismételten megköthető a bérleti szerződés. A jelenlegi gyakorlat fenntartását javaslom az 1. sz. határozat „C” változatának elfogadásával, véleményem szerint ez szolgálja az Önkormányzat érdekeit.

Budapest, 2009. január 8.

**Kernné dr. Kulcsár Dóra**  
Igazgatási irodavezető