

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: **Szenteczky János**
vezérigazgató Csevak Zrt.

Előterjesztő: **Tóth Mihály**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:

Kernné dr. Kulcsár Dóra
Igazgatási irodavezető
Lombos Antal
Szociális és Egészségügyi Ágazatvezető

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 **232-1** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2009. 11. 24.

Az előterjesztés leadva: 2009. november 16.

Testületi ülés időpontja:
2009. november 24.

Tisztelt Képviselő-testület!

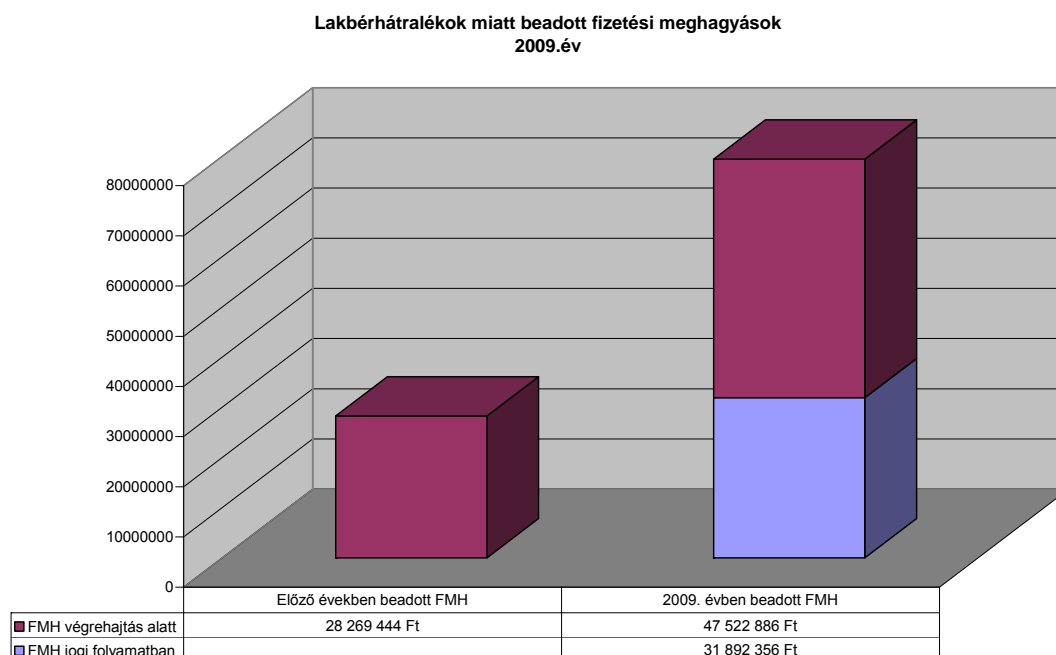
Az elmúlt időszak tapasztalatai nagyobb részt igazolták a pesszimista várakozásokat, miszerint a gazdasági válság hatással van – különösen a szociális – lakásbérlők fizetési képességére, hajlandóságára.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet (továbbiakban: R.) érdemi rendelkezései közel egy évvel ezelőtt változtak, nem utolsósorban a válságra való felkészülés jegyében.

A bérlők által felhalmozott lakbér- és közüzemi díjhátralék kezelési tevékenység során szembesült a kezelő azzal, hogy a hátralékos bérlők között többen hiába mutattak fizetési hajlandóságot, azonban a hatályos szabályozásban foglalt – a korábbiakhoz képest enyhített – követelményeknek sem 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, illetőleg a Csepeli Szociális Szolgálat nyújtotta hátralékrendezési szolgáltatáson túlmenően azonban a Csevak Zrt. tapasztalatai alapján célszerűnek tartjuk a hátralékrendezés vagyongekezelői oldalról történő hatékonyságának növelését, és ennek érdekében a R.-ben szabályozott feltételeinek könnyítését elsősorban a részletfizetés területén.

Az elmúlt évben a hátralékok mértéke nőtt, ezzel párhuzamosan pedig a követeléskezelési eljárások száma is emelkedett.



A tapasztalatok szerint mind a részletfizetés feltételeinek enyhítése, mind a fizetési határidő kitolása a felmondás hatályba lépését megelőző napig helyes döntés volt, különös tekintettel arra, hogy a válság következtében az átlagembernél is gyakrabban adódnak rövid időtartamra felmerülő fizetési nehézségek. Ezek kezelésére, továbbá a hátralékok korai szakaszban történő hatékony kezelésére a hozott változtatások alkalmasnak bizonyulnak.

Időszak	db	Felmondásban szereplő hátralék (Ft)	Felmondásra fizetett (Ft)	
2007. év	151	15 079 131	9 989 528	66%
2008. év	168	17 112 404	8 019 455	47%
2009. III. negyedév	102	8 126 695	4 252 310	52%

Ugyanakkor, tekintve, hogy a válság következtében a bérlők – ezen belül is elsősorban a szociális bérlakások bérlői – vagyoni és jövedelmi helyzete érezhetően romlott, javasoljuk a részletfizetés kereteinek további bővítését. Először is, 12 hónap helyett legfeljebb 18 hónapos futamidőt javasolunk, másrészt, a részletfizetés továbbra is nyitva áll minden önkormányzati lakás lakója számára. E rendelkezés különösen azoknak a teljesítési képességét növeli, akikben a fizetési hajlandóság megvan, de vagyoni, szociális helyzetüknél fogva nem voltak képesek – akár átmenetileg is – a határidőben történő fizetésre.

A R. a többszöri módosítás következtében elszórtan kezelte a hátralékok rendezésének eszközeit. Ezek felértékelődésére tekintettel indokoltnak tartottuk a bérleti szerződés felmondása és a hátralékkezelés eseteit önálló alcím alatt, egységesen kezelni. Javaslatunk ezeket a R. 39-42. §§ alatt helyezi el.

A jelenlegi szabályozás nem rendezi azoknak a helyzetét, akik a lakásban jóhiszeműen, életvitelszerűen tartózkodnak, azonban – rendszerint jogi fogyatékoság következtében – a hatályos rendelkezések szerint bérleti jogviszony megszerzésére nincs jogcímük és elhelyezésre sem tarthatnak igényt. Tekintve, hogy e lakáshasználók között sokan hosszú évek óta, gondos gazda módjára birtokolják az ingatlant, és tartozásuk a lakásra nézve nincs, indokoltnak tartjuk bevonásukat az önkormányzati lakásbérleti rendszerbe. Javasoljuk, hogy e lakáshasználókkal testületi döntés alapján – melynek fóruma javaslatunk szerint a Képviselő-testület Szociális Lakásügyi és Egészségügyi Bizottsága – egy éves lakáshasználati szerződés legyen köthető, melynek „eredményes” lejárta után a lakáshasználó bérleti szerződés megkötésére váljék jogosulttá.

A fenti témával összefüggésben, a közelmúltban nagyobb visszhangot kapott, amikor a vagyongazdálkodó következetesen érvényesíteni kezdte a R. 64. §-ában meghatározott magasabb lakáshasználati díjakat. Miután sok, hátralékrendezési programban részt vevő, részletfizetési megállapodás hatálya alatt álló lakáshasználó jelezte, hogy a magasabb lakáshasználati díj mellett nincs lehetősége a törlesztés folytatására, szükségessé vált e jogintézmény pontosítása. Ennek értelmében indokolt mentesíteni a magasabb lakáshasználati díj megfizetése alól az a jogcím nélküli lakáshasználót, aki adósságát intézményes formában folyamatosan törleszti vagy hátraléka nem lévén, egyéves határozott idejű lakáshasználati szerződés hatálya alatt áll (utóbbiakra a mentesség eddig is kiterjedt).

A lakásgazdálkodással összefüggő bérbeadás és lakásleadás témakörében indokolt a bérlői kezdeményezésre, pénzbeni térítés ellenében történő lakásleadás, illetőleg kisebb lakásra történő csere eseteit a legszűkebb körben korlátozni. Ennek oka abban keresendő egyrészt, hogy az Önkormányzat nem rendelkezik előiránnyal e jelentős költséggel járó igények teljesítésére, másrészt e műveletek nem egyeznek az önkormányzati lakások eladását előnyben részesítő vagyongazdálkodási irányelvekkel, továbbá bérlői oldalról kivételes esetekben e rendelkezések visszaélésre teremthetnek lehetőséget. Tekintettel a fent leírtakra javasoljuk, hogy csak a legalább 15 éve, határozatlan időre létre jött – tehát lényegében a lakásprivatizáció előtt keletkezett – szerződések esetén legyen igénybe vehető ez a lehetőség.

A fent leírtakra tekintettel kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozott idejű helyiségbérllet időtartamának módosítására vonatkozó javaslatot fogadja el és a rendeletet alkossa meg!

Budapest, 2009. október .

Tóth Mihály
polgármester

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 határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület minősített többségű támogató szavazata szükséges.

**.../2009. (XI.24.) 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 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet (a továbbiakban: R.) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1. § A R. 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Lakásbérleti szerződés köthető azzal, aki a 42. § (2)-(3) bekezdésében szabályozott határozott idejű egyéves lakáshasználati szerződés időtartama alatt valamennyi e szerződésből eredő kötelezettségének – különös tekintettel a lakáshasználati és közüzemi díjak havi rendszerességgel történő megfizetésére – maradéktalanul, határidőben eleget tett.”

2. § (1) A R. 21. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) A kettő vagy annál több szobás lakás helyett felajánlható alacsonyabb szobaszámú lakás.”

(2) A R. 21. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(5) Nem alkalmazhatók e rendelkezések, ha a bérlőnek laktér és/vagy közüzemi díj tartozása van – kivéve, ha fennálló tartozása megszüntetése érdekében a 40. § (1) bekezdése szerinti hátralékkezelési szolgáltatások valamelyikében teljes hatállyal részt vesz –, továbbá – a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában – ha nem vállalja az általa felajánlott lakás 30 napon belül történő helyreállítását és beköltözhető állapotban történő átadását.”

(3) A R. 21. § (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(8) Szociális helyzete alapján 2 vagy annál több szobás komfortos, vagy összkomfortos bérlakást fenntartani képtelen bérlő részére felajánlható kevesebb szobaszámú lakás, feltéve, hogy a lakást határozatlan idejű szerződés alapján legalább 15 éve bérlő. Ekkor a bérlőt – a lakás leadása után – pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmi értékkülönbözete 50%-ának a laktér és/vagy közüzemi díjtartozással és a leadott lakás helyreállítása összegével csökkentett maradék része illeti.”

3. § A R. 22. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a bérbeadó – a kezelő útján – a bérlő által legalább 15 éve, határozatlan idejű szerződés alapján bérelt lakás és a felajánlott – és a bérlő által elfogadott – lakás forgalmi értéke különbözetének 50%-át köteles a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével, illetve az új bérleti szerződés megkötésével egyező időpontban megfizetni.”

4. § A R. 39. §-a helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(1) Az Ltv. 24-26. §§-aiban szabályozott felmondás jogát a bérbeadó gyakorolja.

(2) A bérbeadó a bérlakásra vonatkozó bérleti szerződést rendkívüli hatállyal – az Ltv. 25. §-ában meghatározott módon – felmondja az Ltv. 24. § (1) bekezdésében foglalt esetekben.

- (3) A bérleti szerződés azonnali felmondására vonatkozó nyilatkozatot a bérbeadó nevében a polgármester írja alá.”
- (4) A bérbeadó nem él a felmondás jogával, illetve a már kibocsátott felmondást visszavonja, amennyiben a bérlő a fizetési felszólításban megjelölt határidőben, de legkésőbb a kibocsátott felmondás hatályba lépését megelőző napig rendezi hátralékát, vagy benyújtja a kezelőhöz a 40. § (1) bekezdésében meghatározott hátralékkezelési szolgáltatás igénybevétele iránti kérelmet.
- (5) Amennyiben a bérlő a 40. §-ban meghatározott adósságkezelési vagy otthonmegőrző programba utóbb nem kerül felvételre, és az erről szóló határozat keltét követő 8 naptári napon belül nem rendezi hátralékát a bérbeadó felé, a bérbeadó a (2) bekezdésben foglalt szabályok szerint jár el.”

5. § (1) A R. 40. §-át megelőzően a következő alcímmel egészül ki:

„Hátralékkezelés”

(2) A R. 40. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

- „(1) Amennyiben a bérlő vagy a lakáshasználó a lakásbérleti díj, a távhőszolgáltatási díj, illetve a bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esik, a következő lehetőségeket veheti igénybe:
- a) a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 35/2007. (X.24.) Kt. számú rendeletének II. fejezetében meghatározott hátralékrendezési szolgáltatásban vesz részt, vagy
 - b) fennálló tartozásának 30%-át összegben megfizeti a bérbeadó részére, és a fennmaradó hátralékokra a bérbeadóval legfeljebb 18 havi részletfizetési megállapodást köt, illetve
 - c) amennyiben tartozása meghaladja a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 35/2007. (X.24.) Kt. számú rendeletében meghatározott felső értékhatárt, a bérbeadóval kötött megállapodásban vállalja, hogy tartozását legkésőbb 6 hónapon belül a hivatkozott értékhatár mértékére csökkenti, oly módon, hogy a különbözetet megfizeti, majd a hátralék csökkentését követően az a) pontban meghatározott hátralékrendezési szolgáltatásban részt vesz, vagy a bérbeadóval legfeljebb 18 havi részletfizetési megállapodást köt.”

(3) A R. 40. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(4) A hátralékkezelési megállapodás (3) bekezdésben meghatározott felmondása esetében a hátralék teljes összege kamataival növelten összegben esedékessé válik. A bérleti szerződés felmondására a 39. §-ban meghatározott szabályok az irányadók. A lakáshasználati díj megállapítása a jogcím nélküli állapot keletkezése óta eltelt időtartam alapján történik a 64. § (1)-(2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével.”

(4) A R. 40. § a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

- „(5) A lakáshasználó akkor jogosult az (1) bekezdés b) pontjában foglalt részletfizetési lehetőség igénybe vételére, amennyiben valamennyi további hátralékaival érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, vagy hátralékát feljűk rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja.”

6. § (1) A R. 41. § (1) bekezdésének rendelkezési a következőképpen módosulnak:

„(1) Amennyiben a bérlő a 40. § (1) bekezdésben meghatározott lehetőségek valamelyikével élni kíván, úgy kérelemmel kell fordulnia a kezelő útján a bérbeadóhoz a rendelet 3. számú mellékletében meghatározott formanyomtatvány igénybevételével.”

7. § (1) A R. az alábbi 41/A. §-sal és azt megelőzően az alábbi alcímmel egészül ki:

„Határozott idejű lakáshasználati szerződés”

„(1) 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

(2) A Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság határozata alapján egy éves, határozott időtartamú lakáshasználati szerződés köthető azzal a 18. § (1) bekezdése szerinti jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a lakást nem önkényesen foglalta el és nincs a lakásra vonatkozóan lakáshasználati díj, illetve közüzemi díj tartozása.”

8. § A R. 42. §-a (1) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó és a lakást határozatlan idejű szerződés alapján legalább 15 éve bérlő megállapodhatnak a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésében oly módon, hogy a másik lakás bérbeadása helyett az önkormányzat pénzbeli térítés nyújtásáról intézkedik a bérlő felé. A pénzbeli térítés mértékét a kezelő állapítja meg, azonban az a bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ánál magasabb nem lehet.”

9. § (1) A R. 64. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(5) A lakáshasználati díj a mindenkori lakbérrel megegyező összeg, amennyiben

- a) a lakáshasználó a R. 42. §-ában meghatározott egy éves határozott idejű lakáshasználati szerződést kötött a bérbeadóval,
- b) a lakáshasználó a R. 40. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott részletfizetési megállapodás hatálya alatt áll, illetőleg azt teljesítette és a Bérbeadó felé más tartozása nincs, vagy
- c) a lakáshasználó részt vesz a 35/2007. (X.24.) Kt. számú rendeletben meghatározott hátralékkezelési programok bármelyikében és az erről szóló igazolást a kezelőnek benyújtja.”

(2) A R. 64. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(6) A jogcím nélküli lakáshasználó az (5) bekezdésben felsorolt valamely megállapodás, szerződés megkötéséig az (1)-(2) bekezdésekben meghatározott lakáshasználati díjat köteles fizetni.”

10. § A R. 41. § (5) bekezdése, 43/A. §, 66-69. §§ és a 70. § (2)-(3) bekezdései a jelen rendelet hatályba lépésének napján hatályukat veszítik.

11. § (1) A R. 3. számú mellékletének második bekezdése b) pontjában található felsorolás az alábbi szövegrésszel egészül ki:

„DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.”

12. § (1) E rendelet 2009. december 1. napján lép hatályba és a hatálybalépéskor fennálló bérleti jogviszonyok esetében is alkalmazni kell.

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

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**

**.../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 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet (a továbbiakban: R.) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1. § A R. 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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 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.

„(3) Lakásbérleti szerződés köthető azzal, aki a 42. § (2)-(3) bekezdésében szabályozott határozott idejű egyéves lakáshasználati szerződés időtartama alatt valamennyi e szerződésből eredő kötelezettségének – különös tekintettel a lakáshasználati és közüzemi díjak havi rendszerességgel történő megfizetésére – maradéktalanul, határidőben eleget tett.”

2. § (1) A R. 21. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

21. § (4) A kettő vagy annál több szobás lakás helyett felajánlható kevesebb szobaszámú lakás, ekkor a bérlőt – a lakás leadása után – pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmiérték-különbözetének 50%-a illeti.

„(4) A kettő vagy annál több szobás lakás helyett felajánlható alacsonyabb szobaszámú lakás.”

(2) A R. 21. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

21. § (5) Nem alkalmazhatók e rendelkezések olyan bérlő esetén, akinek lakbér és/vagy közüzemi díj tartozása van, továbbá – a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában – nem vállalja az általa felajánlott lakás 30 napon belül történő helyreállítását és beköltözhető állapotban történő átadását.

„(5) Nem alkalmazhatók e rendelkezések, ha a bérlőnek lakbér és/vagy közüzemi díj tartozása van – kivéve, ha fennálló tartozása megszüntetése érdekében a 40. § (1) bekezdése szerinti hátralékkezelési szolgáltatások valamelyikében teljes hatállyal részt vesz –, továbbá – a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában – ha nem vállalja az általa felajánlott lakás 30 napon belül történő helyreállítását és beköltözhető állapotban történő átadását.”

(3) A R. 21. § (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

21. § (8) Szociális helyzete alapján 2 vagy annál több szobás komfortos, vagy összkomfortos bérlakást fenntartani képtelen bérlő részére felajánlható kevesebb szobaszámú lakás, ekkor a bérlő – a lakás leadása után – pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmi értékkülönbözete 50%-ának a lakbér és/vagy közüzemi díjtartozással és a leadott lakás helyreállítása összegével csökkentett maradék része illeti.

„(8) Szociális helyzete alapján 2 vagy annál több szobás komfortos, vagy összkomfortos bérlakást fenntartani képtelen bérlő részére felajánlható kevesebb szobaszámú lakás, feltéve, hogy a lakást határozatlan idejű szerződés alapján legalább 15 éve bérlő. Ekkor a bérlőt – a lakás leadása után – pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmi értékkülönbözete 50%-ának a lakbér és/vagy közüzemi díjtartozással és a leadott lakás helyreállítása összegével csökkentett maradék része illeti.”

3. § A R. 22. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

22. § (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben bérbeadó – a kezelő útján - a bérlő által bérelt és a felajánlott – és a bérlő által elfogadott – lakás forgalmi értéke különbözetének 50%-át köteles a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, illetve az új bérleti szerződés megkötésével egyező időpontban megfizetni.

„(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a bérbeadó – a kezelő útján – a bérlő által legalább 15 éve, határozatlan idejű szerződés alapján bérelt lakás és a felajánlott – és a bérlő által elfogadott – lakás forgalmi értéke különbözetének 50%-át köteles a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével, illetve az új bérleti szerződés megkötésével egyező időpontban megfizetni.”

4. § A R. 39. §-a helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

- „(1) Az Ltv. 24-26. §§-aiban szabályozott felmondás jogát a bérbeadó gyakorolja.
- (2) A bérbeadó a bérlakásra vonatkozó bérleti szerződést rendkívüli hatállyal – az Ltv. 25. §-ában meghatározott módon – felmondja az Ltv. 24. § (1) bekezdésében foglalt esetekben.
- (3) A bérleti szerződés azonnali felmondására vonatkozó nyilatkozatot a bérbeadó nevében a polgármester írja alá.
- (4) A bérbeadó nem él a felmondás jogával, illetve a már kibocsátott felmondást visszavonja, amennyiben a bérlő a fizetési felszólításban megjelölt határidőben, de legkésőbb a kibocsátott felmondás hatályba lépését megelőző napig rendezi hátralékát, vagy benyújtja a kezelőhöz a 40. § (1) bekezdésében meghatározott hátralékkezelési szolgáltatás igénybevétele iránti kérelmet.
- (5) Amennyiben a bérlő a 40. §-ban meghatározott adósságkezelési vagy otthonmegőrző programba utóbb nem kerül felvételre, és az erről szóló határozat keltét követő 8 naptári napon belül nem rendezi hátralékát a bérbeadó felé, a bérbeadó a (2) bekezdésben foglalt szabályok szerint jár el.”

5. § (1) A R. 40. §-át megelőzően a következő alcímmel egészül ki:

„Hátralékkezelés”

(2) A R. 40. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

40. § (1) Az Ltv. 24. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott esetben, amennyiben a bérlő

a) 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

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

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

bb) amennyiben tartozása meghaladja a 1.500.000,- Ft-ot, a bérbeadóval kötött megállapodásban vállalja, hogy tartozását legkésőbb 6 hónapon belül 1.500.000,- Ft-ra csökkenti, a különbözetet megfizeti, majd a hátralék csökkentését követően az a) pontban meghatározott adósságkezelési szolgáltatásban részt vesz, vagy a bérbeadóval legfeljebb 12 havi részletfizetési megállapodást köt,

a bérbeadó az a) pontban foglaltak esetében a szolgáltatás időtartamára, a b) pontban foglalt esetekben pedig a részletfizetési megállapodás időtartamára a 39. §-ban szabályozott felmondás lehetőségével nem él.

„(1) Amennyiben a bérlő vagy a lakáshasználó a lakásbérleti díj, a távhőszolgáltatási díj, illetve a bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esik, a következő lehetőségeket veheti igénybe:

a) a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 35/2007. (X.24.) Kt. számú rendeletének II. fejezetében meghatározott hátralékrendezési szolgáltatásban vesz részt, vagy

b) fennálló tartozásának 30%-át egyösszegben megfizeti a bérbeadó részére, és a fennmaradó hátralékra a bérbeadóval legfeljebb 18 havi részletfizetési megállapodást köt, illetve

c) amennyiben tartozása meghaladja a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 35/2007. (X.24.) Kt. számú rendeletében meghatározott felső értékhatárt, a bérbeadóval kötött megállapodásban vállalja, hogy tartozását legkésőbb 6 hónapon belül a hivatkozott értékhatár mértékére csökkenti, oly módon, hogy a különbözetet megfizeti, majd a hátralék csökkentését követően az a) pontban meghatározott hátralékrendezési szolgáltatásban részt vesz, vagy a bérbeadóval legfeljebb 18 havi részletfizetési megállapodást köt.”

40. § (4) A (3) bekezdésben meghatározott esetben a hátralék teljes összege kamataival növelten egyösszegben esedékessé válik, a bérleti szerződés felmondására pedig a 39. §-ban meghatározott szabályok az irányadók.

(3) A R. 40. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A hátralékkezelési megállapodás (3) bekezdésben meghatározott felmondása esetében a hátralék teljes összege kamataival növelten egyösszegben esedékessé válik. A bérleti szerződés felmondására a 39. §-ban meghatározott szabályok az irányadók. A lakáshasználati díj megállapítása a jogcím nélküli állapot keletkezése óta eltelt időtartam alapján történik a 64. § (1)-(2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével.”

(4) A R. 40. § a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A lakáshasználó akkor jogosult az (1) bekezdés b) pontjában foglalt részletfizetési lehetőség igénybe vételére, amennyiben valamennyi további hátralékaival érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, vagy hátralékát feléjük rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja.”

6. § (1) A R. 41. § (1) bekezdésének rendelkezési a következőképpen módosulnak:

41. § (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.

„(1) Amennyiben a bérlő a 40. § (1) bekezdésben meghatározott lehetőségek valamelyikével élni kíván, úgy kérelemmel kell fordulnia a kezelő útján a bérbeadóhoz a rendelet 3. számú mellékletében meghatározott formanyomtatvány igénybevételével.”

7. § (1) A R. a következő 41/A. §-sal és azt megelőzően az alábbi alcímmel egészül ki:

„*Határozott idejű lakáshasználati szerződés*”

- „(1) 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.
- (2) A Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság határozata alapján egy éves, határozott időtartamú lakáshasználati szerződés köthető azzal a 18. § (1) bekezdése szerinti jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a lakást nem önkényesen foglalta el és nincs a lakásra vonatkozóan lakáshasználati díj, illetve közüzemi díj tartozása.”

8. § A R. 42. §-a (1) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

42. § (1) A bérbeadó és a lakást határozatlan idejű szerződés alapján legalább 15 éve bérlő megállapodhatnak a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésében oly módon, hogy a másik lakás bérbeadása helyett az önkormányzat pénzbeli térítés nyújtásáról intézkedik a bérlő felé. A pénzbeli térítés mértékét a kezelő állapítja meg, azonban az a határozatlan időre bérbeadott bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 65%-ánál magasabb nem lehet.

„(1) A bérbeadó és a lakást határozatlan idejű szerződés alapján legalább 15 éve bérlő megállapodhatnak a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésében oly módon, hogy a másik lakás bérbeadása helyett az önkormányzat pénzbeli térítés nyújtásáról intézkedik a bérlő felé. A pénzbeli térítés mértékét a kezelő állapítja meg, azonban az a bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ánál magasabb nem lehet.”

64. § (5) Az 5. § (3) bekezdése alapján kötött egy éves határozott időtartamú lakáshasználati szerződés hatálya alatt a lakáshasználati díj a mindenkori lakbérrel megegyező összeg.

64. § (6) A jogcím nélküli lakáshasználó a korábbi bérleti szerződésének megszűnése és az 5. § (3) bekezdésben szabályozott lakáshasználati szerződés megkötése közötti időszakban az (1)-(2) bekezdésekben meghatározott lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(...)

FŐTÁV Zrt.

ELMŰ Nyrt.

Díjbeszedő Zrt.

Fővárosi Gázművek Zrt.

Fővárosi Vízművek Zrt.

Főváros Csatornázási Művek Zrt.

9. § (1) A R. 64. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(5) A lakáshasználati díj a mindenkori lakbérrel megegyező összeg, amennyiben

- a) a lakáshasználó a R. 42. §-ában meghatározott egy éves határozott idejű lakáshasználati szerződést kötött a bérbeadóval,
- b) a lakáshasználó a R. 40. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott részletfizetési megállapodás hatálya alatt áll, illetőleg azt teljesítette és a Bérbeadó felé más tartozása nincs, vagy
- c) a lakáshasználó részt vesz a 35/2007. (X.24.) Kt. számú rendeletben meghatározott hátralékkezelési programok bármelyikében és az erről szóló igazolást a kezelőnek benyújtja.”

(2) A R. 64. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(6) A jogcím nélküli lakáshasználó az (5) bekezdésben felsorolt valamely megállapodás, szerződés megkötéséig az (1)-(2) bekezdésekben meghatározott lakáshasználati díjat köteles fizetni.”

10. § A R. 43/A. §, 66-69. §§ és a 70. § (2)-(3) bekezdései a jelen rendelet hatályba lépésének napján hatályukat veszítik.

11. § (1) A R. 3. számú mellékletének második bekezdése b) pontjában található felsorolás az alábbi szövegrésszel egészül ki:

„ (...)

FŐTÁV Zrt.

ELMŰ Nyrt.

Díjbeszedő Zrt.

Fővárosi Gázművek Zrt.

Fővárosi Vízművek Zrt.

Főváros Csatornázási Művek Zrt.

DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.”

12. § (1) E rendelet 2009. december 1. napján lép hatályba és a hatálybalépéskor fennálló bérleti jogviszonyok esetében is alkalmazni kell.

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

Tóth Mihály
Polgármester

Dr. Szeles Gábor
Jegyző

1. számú melléklet

1. Az előterjesztés egyeztetve: **Lombos Antal** szociális és egészségügyi ágazatvezetővel

A Szociális és Egészségügyi Ágazat részéről az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet módosításával kapcsolatban az alábbi véleményt nyújtjuk:

Indokolatlanul nagy terhet ró a bérlőkre a rendeletmódosítás 2. § (8) bekezdésében, 3. § (2) bekezdésében és a 9. § (1) bekezdésében foglalt **15 éves bérleti jogviszony** feltételül szabása a bérlakásnak kisebb lakásra cserélése, vagy a bérlakás leadása feltételül, mert a lakásban lakók létszámának csökkenése pl. haláleset, válás, nagykorú gyermekek elköltözése vagy egyéb ok pl. öröklés, az anyagi helyzet romlása stb. indokolhatja, hogy a lakásbérlők kisebb, alacsonyabb rezsi költségű lakásba szeretnének költözni, vagy véglegesen meg kívánnak válni a bérlakásuktól.

Célszerűnek tartanám ezzel együtt szabályozni azt, hogyha a lakásbérlő leadta a lakását, akkor 5 éven belül ismételen ne igényelhesen önkormányzati bérlakást. A nagyobb lakás iránti igényét azonban időkorlátozás nélkül elfogadnám azzal a feltétellel, hogyha a kisebb lakásba költözését követően 5 éven belül nagyobb lakásba kíván költözni, akkor a korábbi csere folytán a nagyobb és kisebb lakás közötti értékkülönbséget 30%-át köteles megfizetni az önkormányzatnak.

Budapest, 2009. október ...

Lombos Antal

Szociális és egészségügyi ágazatvezető

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

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok átvezetésre kerültek.

Budapest, 2009. október ...

Kernné dr. Kulcsár Dóra

Igazgatási irodavezető