



 VERESNÉ KRAJCÁR IZABELLA ALPOLGÁRMESTER

Iktatószám: I-11- 385/2007.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2007. november 22-én tartandó rendes ülésére

Tárgy:

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendelet módosítása

10./ sz. napirendi pont**Készítette:**Lakásgazdálkodási Osztály
Mozsár Beatrix**Egyeztetve:****Tanácskozási joggal
meghívott:**Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság
Hórich Szilvia
Mozsár Beatrix
Merczel Ügyvédi Iroda
dr. Merczel Ildikó**Bizottsági tárgyalás:**Szociális és Lakás Bizottság
Jogi Bizottság
Pénzügyi és Költségvetési Bizottság**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Filipisz Andrea

2007. november 15.

4.

Tisztelt Képviselő-testület!

41/2001./XII.29./ XI. ÖK. Budapest Főváros XI. Kerület Főváros Újbuda Önkormányzatában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló rendelet módosítása.

A módosító rendelet 1.§-ához:

Az elmúlt évek gyakorlati tapasztalatai vetették fel a javaslatban foglalt szabályozás szükségességét. A tervezet arra tesz javaslatot, hogy amennyiben a nyári időszakban a Bizottság működésének szünetelése idején rendkívüli helyzet áll elő, jogszabályi felhatalmazása legyen a Polgármesternek arra, hogy az élethelyzete alapján arra rászoruló személy részére **azonnali intézkedéseket** tegyen.

Fontos **garanciális szabály**, hogy a Polgármester a megtett intézkedéseiről az illetékes Bizottságot a soron következő első ülésén tájékoztatni köteles.

A módosító rendelet 2.§-ához:

A lakásjuttatás, a bérleti jogviszony létrehozás eseteit a rendelet 3.§ (2) bekezdése határozza meg. E rendelkezések egészülnének ki a javaslat szerint a **bérleti jogviszony folytatása** és az **átmeneti elhelyezés** jogcímeivel.

A módosító rendelet 3.§-ához:

A rendelet 7.§ (1) bekezdése az éves lakásjuttatási névjegyzék elfogadásának határidejét minden év május 31. napjában határozza meg.

A javasolt szabályozás (a rendelet 8.§ (1) bekezdése) lehetővé teszi, hogy kivételes méltányosságból, a rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén az arra rászoruló az éves névjegyzékbe **év közben**, a névjegyzék kiegészítésével felvételre kerüljön.

További új rendelkezés az is, hogy a rendelet 8.§ (1) bekezdése alapján történő lakásjuttatásra egy alkalommal, legfeljebb **egy éves határozott időre** szólóan kerüljön sor.

A módosító rendelet 4.§-ához:

A rendelet új alcím alatt szabályozza a **bérleti jogviszony folytatásának** helyi rendeletbe foglalt szabályait.

Az új 28/A.§ (1) bekezdése az Ltv. 32.§-ában foglalt rendelkezésekre utalva szabályozza, hogy az Önkormányzat a törvény rendelkezései megfelelő alkalmazásával állapítja meg a jogviszony fennállását, illetve az arra jogosult személyét. E személyek az Ltv. 32.§ (1) bekezdésében foglalt eltartó, illetve az Ltv. 32.§ (2) bekezdésében meghatározott hozzátartozók.

A (2) bekezdés kimondja, hogy a bérleti jogviszonyt folytatónak változatlan feltételekkel kell a lakást bérbe adni, azzal, hogy a bérlő személyében történt változásra tekintettel megkötésre kerülő bérleti szerződésben – a bérleti szerződés módosításában - a lakbér mértékét az Önkormányzatnak a **Lakbér rendelet szabályai szerint kell megállapítani**. A bérleti díj

megállapítása azt eredményezheti, hogy a jogviszonyt folytató személytől bekért jövedelmi adatok alapján, az új bérlőnek a bérleti és különszolgáltatási díja a jogelőd bérlő bérleti díjához képest módosulhat.

A módosító rendelet 5.§-ához:

A tervezet új bérbeadási jogcímként nevesíti az „**átmeneti elhelyezést**”. A tervezet meghatározza azokat az élethelyzeteket, amelyek fennállása esetén az Önkormányzatnak átmeneti elhelyezést kell biztosítania.

Az átmeneti elhelyezés feltételeiről, így különösen a bérbeadás időtartamáról, az átmeneti elhelyezést szolgáló lakás lakbérééről a Polgármester és a bérlő írásbeli megállapodást köt.

A módosító rendelet 6.§-ához:

A Lakástörvény elmúlt időszakban történt módosításaira tekintettel a tervezet javaslatot tesz arra, hogy a jövőben önkormányzati bérlakást **főszabályként határozott időre, legfeljebb 5 éves időtartamra lehessen bérbeadni.**

A javaslat meghatározza az ettől eltérő **kivételes esetköröket**, így a határozatlan időre történő bérbeadás szabályait, amelyek az Ltv. rendelkezésein alapulnak, továbbá az általános 5 éves időtartamtól eltérő, ennél rövidebb időtartamú vagy feltétel bekövetkezéséig tartó jogviszonyokat.

A módosító rendelet 7.§-ához:

A módosító rendelet 6.§-ában javasolt szabályozással összhangban, az új 35/A.§ a bérlő előzetes kérelmére lehetővé teszi az Önkormányzat részére, hogy a bérlet időtartamát **meghosszabbítsa.**

A módosító rendelet 8.§-ához:

A tervezet a lakásbérleti szerződés kötelező tartalmi elemeit két további elemmel egészíti ki. A 40.§ (2) bekezdés új c) pontja előírja, hogy a bérleti szerződés kötelező tartalmi eleme, hogy a bérlőnek **60 nappal korábban** kell kezdeményeznie a bérleti jogviszony időtartamának **meghosszabbítását.**

A módosító rendelet **egyik leghangsúlyosabb szabálya**, hogy a jövőben a bérleti szerződés kötelező tartalmi elemeként kerül beépítésre az a rendelkezés, hogy ha a bérlő a lakást a bérleti jogviszony megszűnéséig a bérbeadónak nem adja vissza, úgy az Önkormányzat, mint bérbeadó jogosult a lakás **gyorsított kiürítésére irányuló bírósági eljárást kezdeményezni.** Megjegyezzük, hogy az Önkormányzatnak ezt a lehetőségét a bírósági végrehajtásról szóló törvény új rendelkezései biztosítják.

A módosító rendelet 9.§-ához:

A rendelet hatályos adatvédelmi szabályait a tervezet 9.§-a kiegészíti a bérleti jogviszonyt folytatók által szolgáltatott adatokra is, figyelemmel a rendelet új 28/A.§-ára.

A módosító rendelet 10.§-ához:


A rendelet 2008. január 1-jén lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályon kívül helyezésre kerül a **kényszerbérlet** címén történő lakásjuttatás, valamint a kényszerbérletre vonatkozó 22.§.

Az eltelt időben az Önkormányzat sikeresen megoldotta a kényszerbérletből származó, az Ltv. által előírt feladatait.

Garanciális rendelkezés, hogy a módosító rendeletben foglaltak csak a hatályba lépése után megkötött bérleti szerződésre alkalmazhatók.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés tárgyalására és a rendeletmódosítás elfogadására.

Budapest, 2007. november 12.


Veresné Krajcár Izabella
alpolgármester