

## RÉSZLETES INDOKLÁS

### 1. §-hoz

Ez a szakasz a rendelet tárgyi hatályát állapítja meg. Az Újpesti Vagyonkezelő Zrt.-be nem vagyoni hozzájárulásként bevitt lakásokkal kapcsolatosan külön tulajdonosi rendelkezés szükséges.

### 2.-3. §-hoz

Az értelmező rendelkezések között egységes szerkezetben jelennek meg a korábban külön jogszabályokban rögzített fogalmak, és a jogbiztonság érdekében definiálásra kerül az is, hogy méltányossági döntéshozatal esetén mit kell figyelembe venni.

### 4.-6. §-hoz

A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése körében – a hatályban lévő rendelethez hasonló tartalommal – a Tervezet rögzíti a rendelkezni jogosult szervek körét, továbbá felhatalmazza a polgármestert az ÚV Zrt.-vel kötendő megállapodás megkötésére. A jelenlegi szabályozáshoz képest, többletgaranciaként a Tervezet előírja, hogy a megállapodást a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia.

### 7.-8. §-hoz

A Tervezet főszabályként továbbra is kizárja a lakások jogi személyek részére, valamint nem lakáscélú használatra történő bérbe adását. Nevesítésre kerül az alapvető különbség, hogy a lakást szociális helyzet alapján, vagy nem a szociális helyzet alapján lehet bérbe adni.

### 9. §-hoz

A Tervezet szerint főszabályként – indokolt kivételeket meghagyva – 1 éves időtartamra jön létre a bérleti jogviszony. Ez a szabályozás nagyban elősegítheti a rugalmas lakásgazdálkodást, a bérlők változó igényeihez való könnyebb alkalmazkodást. Lehetővé teszi továbbá a rászorultság folyamatos nyomon követését, valamint bérlői szerződösszegések esetén a bérbeadó hatékonyabb fellépését.

### 10. §-hoz

Ez a szakasz tételesen felsorolja a feltételhez kötött bérleti jogviszony esetköreit.

### 11. §-hoz

A lejáró szerződések megújítására vonatkozó bérlői igény esetén – figyelemmel a negatív tapasztalatokra és az ügyintézés során kialakult gyakorlatra – a Tervezet a bérlőtől fokozottabb együttműködést vár el. A bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek orvosolható megszegése, vagy a határidők elmulasztása esetén a szerződés meghosszabbítása vagy megújítása csak a korábbinál rövidebb időtartamra, vagy többletfeltételek teljesülése mellett engedélyezhető.

## 12.-15. §-hoz

A Tervezet a hatályban lévő rendeletnél precízebben fogalmazza meg a szociális helyzet alapján lakásbérletre jogosultak körét. Összhangban a fővárosi kerületek gyakorlatával az egy főre jutó jövedelemmaximumot a nyugdíjminimum 250%-ában, a kérelmezők vagyonának felső határát pedig a nyugdíjminimum 75-szörösében határoztuk meg. Nem tekinthető rászorulóknak az, aki önálló lakással rendelkezik. E feltétel alól indokolt és nevesített esetekben a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság (a továbbiakban: NLB) mentesítést adhat.

## 16. §-hoz

A méltányolható lakásigény a korábbi szabályozásnál precízebben és életszerűbben került meghatározásra, itt is lehetővé téve az indokolt kivételt.

## 17. §-hoz

A szociális rászorultságot a bérleti szerződés meghosszabbításakor felül kell vizsgálni. A Tervezet kizárja az újbóli szociális alapon történő lakásbérbeadást abban az esetben, ha a bérlet a lakás hasznosítása, vagy tartási (életjáradéki) szerződés révén többletjogokat szerez.

## 18. §-hoz

Amennyiben a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei nem teljesülnek, úgy a lakást a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint kell hasznosítani. A rászorultság ismételt bekövetkezése esetén a bérleti szerződés tulajdonosi hozzájárulással módosítható.

## 19. §-hoz

E szakasz az önkormányzaton belüli egységes jogértelmezést szolgálja.

## 20.-21. §-hoz

Annak, aki nem minősül rászorulóknak csak a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint lehet lakást bérbe adni. Az összkomfortos lakások magas fenntartási költségei azt indokolják, hogy ezeket elsősorban ilyen módon hasznosítsuk. A Tervezet ebben az esetben magasabb jövedelmet ír elő, ugyanakkor lehetővé teszi a korábban szabályozott maximális lakásnagyságtól való eltérést.

## 22. §-hoz

A többletfeltételek között indokolt, hogy a bérbeadó a lakás bérbeadását óvadék fizetéséhez is kösse.

## 23. §-hoz

A Lakástörvény a szociális alapú lakásbérbeadás mellett költségelvű és piaci alapú bérbeadást tesz lehetővé.

## 24. §-hoz

A bérleti szerződés lejártát követően annak megújítása főszabály szerint a korábbival megegyező tartalommal lehetséges.

#### 25. §-hoz

A Tervezet – szemben a jelenlegi rendelet jogértelmezési nehézségeket okozó szabályozásával – egyértelműen kimondja, hogy a lakások bérbe adásáról főszabály szerint az NLB jogosult dönteni.

#### 26. §-hoz

A lakásállomány szűkössége és a kérelmek nagy száma miatt szükséges rögzíteni azokat az esetköröket, amelyeknél az előzményekre tekintettel (különösen a korábbi szerződésszegő magatartásra, vagy a már elbírált azonos tartalmú kérelemre) a polgármester is jogosult a lakáskérelmeket elutasítani.

#### 27. §-hoz

E szakasz felsorolja a lehetséges bérbeadási jogcímekeket, amelyek részletes kifejtésére a Tervezet további szakaszaiban kerül sor.

#### 28.-38. §-hoz

A Tervezet rögzíti a lakáspályázat kiírásának minimális feltételeként, hogy az Önkormányzat rendelkezzen megfelelő számú, bérbeadásra alkalmas lakással. A pályázati eljárás technikai szabályozása a hatályos rendelethez képest nem tartalmaz érdemi változtatásokat, mindösszesen – a lakások mielőbbi hasznosítása érdekében – a benyújtásra nyitva álló határidő került lerövidítésre, 30 napról 21 napra.

#### 39. §-hoz

A hatályos rendelettel ellentétben a Tervezet definiálja, mit tekint olyan közérdekű feladatnak, amely alapjául szolgálhat a lakás bérbeadásának.

#### 40.-42 §-hoz

A korábbinál részletesebben kerül szabályozásra a munkaviszonyhoz köthető bérbeadás, és korlátozásra kerül az e jogcímen egy éven belül bérbe adható lakások száma.

#### 43.-48. §-hoz

Az Önkormányzat lakásgazdálkodásának legsikeresebb eleme a fecskeházi program. A szabályozás érdemi megváltoztatása jelenleg nem indokolt, ugyanakkor deregulációs cézzal javasolt beépíteni az általános bérbeadást szabályozó rendeletbe.

#### 49.-52. §-hoz

Ugyancsak deregulációs céllal a Tervezetbe beépül a jelenlegi 13/2001. (VI. 1.) számú önkormányzati rendelet tartalma. Közel 10 évvel a Megyeri úti lakások felépülését követően

már ezek a lakások sem tekinthetők újnak, mindegyik egy vagy több alkalommal bérbeadásra került és ennek megfelelően amortizálódott. Nem indokolt a külön rendeletben történő szabályozás. Ugyanakkor az Önkormányzat az állami támogatás elnyerésekor szerződésben vállalta, hogy ezen ingatlanokat 25 évig költségalapon fogja hasznosítani. E kötelezettségvállalás miatt a főszabálytól eltérő speciális rendelkezéseket kell alkalmazni, amelyek a Tervezetben tartalmilag megegyeznek a korábbi szabályozással.

#### 53. §-hoz

A lakáscseréhez szükséges bérbeadói hozzájárulás feltételeit a Lakástörvény teljes körűen szabályozza, e tárgykorben az Önkormányzat rendeletalkotási jogköre csak a lakbér mértékének megállapítására terjed ki.

#### 54. §-hoz

A 2011-es esztendő sorozatos rendkívüli, azonnali intézkedést igénylő tragédiái (elsősorban a lakástüzek) rávilágítottak arra, hogy az ilyen esetben követendő eljárás nem megfelelően szabályozott. Ezt a hiányosságot pótolja a Tervezet.

#### 55.-56. §-hoz

Újra kell szabályozni a bérlőkijelölési- vagy bérlőkiválasztási joggal érintett lakások bére adását is. A Lakástörvény bizonyos esetekben a tulajdonos önkormányzatok hozzájárulása nélkül is biztosít ilyen jogosítványokat elsősorban fegyveres szervek (Belügyminisztérium, Honvédelmi Minisztérium irányítása alá tartozó szervezetek) részére, ugyanakkor az ezzel járó jogokat és kötelezettségeket nem szabályozza. Az Önkormányzat számára jelentős vagyoni hátrányt (költséget és elmaradt hasznot) jelent, ha a bérlőkijelölő nem él ezzel a jogával, és a lakás hosszú ideig üresen áll, vagy ha a jelölt személy a lakást nem használja rendeltetésszerűen, és ezért nem vonható felelősségre. A Tervezet emiatt kötelezi a bérlőkijelölőt a lakás üresen tartásával kapcsolatos költségek viselésére, továbbá mögöttes felelősség viselésére abban az esetben, ha olyan bérlőt jelöl, aki korábban tartozást halmozott fel.

#### 57. §-hoz

E szakasz a jogszabályon, bírósági- vagy más hatósági határozaton alapuló kötelező feladat megoldását szabályozza.

#### 58. §-hoz

Az Önkormányzat jogalkotási kötelezettségének tesz eleget az e szakasz szerinti szabályozással, ugyanakkor a gyakorlatban ilyen esetkör nem szokott előfordulni.

#### 59. §-hoz

Hasonlóan az előző szakaszhoz, az utóbbi években nem fordult elő, hogy a szociális intézményben elhelyezést nyert korábbi bérlőnk, az intézetet elhagyva az Önkormányzattól kért volna bérlakást. A szabályozás ugyanakkor kötelező.

#### 60. §-hoz

A Tervezet e szakaszában szabályozott bérbeadási jogcímet az NLB 2004 óta alkalmazott joggyakorlata munkálta ki. A bérlők életében bekövetkező negatív fordulatok (különösen a munkahely elvesztése, egészségi állapot romlása) sok esetben a bérleti díj fizetési kötelezettség átmeneti elmulasztását eredményezik, amely a bérleti szerződés felmondásához vezet. Ugyanakkor az Önkormányzatnak szociális kötelezettsége gondoskodni azokról, akik maguk is mindent elkövetnek mulasztásuk pótlása érdekében, és erre akár önerőből, akár lakáscsere révén képesek. Amennyiben a felhalmozott tartozás kiegyenlítésre kerül, vagy arra reális esély mutatkozik, és a volt bérlő más szerződésszegő magatartást nem tanúsított, célszerű új, megfelelő garanciákat tartalmazó bérleti szerződés megkötése.

#### 61. §-hoz

A Lakástörvény módosításáról szóló 2005. évi CXXXII. 40.§-a értelmében, ha a szükséglakásra fennálló lakásbérleti szerződés megszűnik, azt ismételten lakás céljára bérbe adni nem lehet. E törvényi szabályozás miatt szükséges rendelkezni a megüresedő szükséglakások további hasznosításáról.

#### 62. §-hoz

A jelenleg hatályos rendelet – bizonyos feltételek teljesülése esetén – alanyi jogon lehetővé teszi, hogy a bérlő halála esetén a vele jogszerűen együttlakó hozzátartozója használati szerződést köthessen a lakásra. A Tervezet az alanyi jogot megszüntetve tulajdonosi – NLB hatáskörbe tartozó – döntéshez kötné a szerződés megkötését.

#### 63. §-hoz

A Tervezet új elemként lehetővé tenné a Polgármester számára, hogy azok közül a lakások közül, amelyek rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele célszerűtlen vagy gazdaságtalan hármat felajánljon azon szociális alapon rászorulóknak részére, akik a rendelet más jogcíme alapján nem szereznek bérleti jogot valamely lakásra, és vállalják, hogy a bérletértéket költségtérítési igény nélkül helyreállítják.

#### 64.-65.§-hoz

A Tervezet alapján az NLB-nek, mint a tulajdonosi akaratot legteljesebb mértékben megjelenítő szervnek továbbra is megmarad az a hatásköre, hogy indokolt esetben további méltányosságot alkalmazva döntsön lakás bérbe adásáról, különös tekintettel arra az esetre, amikor a kérelmező vállalja a felajánlott lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét és a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel való ellátását, továbbá lemond az őt ez esetben megillető költségtérítésről.

#### 66. §-hoz

A lakásbérleti és különszolgáltatási díjának mértéke és a fizetés módjának meghatározása külön rendelet tárgyát képezi.

#### 67. §-hoz

A Tervezet szabályozza a fizetési könnyítésekre vonatkozó szabályokat, a jelenlegi szabályozással ellentétben pontosan rögzítve a hatáskör gyakorlóját, a kedvezmény mértékét és feltételeit.

#### 68. §-hoz

A Tervezet – a Lakástörvényből származó szabályozási kötelezettségnek eleget téve, pótolva a jelenlegi rendelet hiányosságait – rendelkezik a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéről szóló megállapodásról, valamint a bérbeadó és a bérlő közötti elszámolásról, lehetővé téve a bérlői ráfordítások megtérítését.

#### 69. §-hoz

E szakaszban a Tervezet a Lakástörvényből fakadó jogalkotási kötelezettségnek tesz eleget, amikor a bérlőre illetve a bérbeadóra telepíti a törvényben nem szabályozott lakással kapcsolatos terhek viselését.

#### 70. §-hoz

E szakaszban a bérlő és bérbeadó közötti lakás átalakítással, korszerűsítéssel kapcsolatos együttműködés kerül szabályozásra.

#### 71. §-hoz

Tételesen leírásra kerül a bérlő lakás-karbantartási feladatának elmulasztása esetén, a lakás visszaadásakor lefolytatandó eljárás.

#### 72. §-hoz

Megfelelő szabályozás hiányában, a gyakorlatban nehézséget okozott a bérlő átmeneti kiköltöztetése alatt szünetelő bérleti jogviszony elhatárolása, ezért szükséges a határnapok és a feltételek írásos dokumentálása.

#### 73. §-hoz

A Lakástörvény kötelezővé teszi a bérleményellenőrzés gyakoriságának önkormányzati rendeletben történő szabályozását, a Tervezet ennek a jogalkotási kötelezettségnek tesz eleget, egyidejűleg meghatározva a bérleményellenőrzés módját és a felek együttműködési kötelezettségét.

#### 74. §-hoz

A Lakástörvény értelmében a 2006. március 1-jét követően létrejött bérleti szerződések esetében önkormányzati rendelet előírhatja a bérbeadás feltételeként, hogy a bérlő köteles a lakásban lakni. Ennek megszegése felmondási ok. A jelenleg hatályos rendeletünk nem a törvénynek megfelelő formában szabályozza a kérdést, ennek pontosítása feltétlenül szükséges.

#### 75. §-hoz

E szakasz a lakásba való bejelentkezés adminisztrációs kötelezettségét, illetve lehetőségét szabályozza.

#### 76. §-hoz

A gyakorlatban felmerülő, kisebb jelentőségű bérbeadási döntéseket (pl. átalakítás, komfortosítás engedélyezése), bérlővel kötendő megállapodásokat célszerű a polgármester hatáskörébe utalni.

#### 77. §-hoz

A bérlőtársnak elismerhető személyek köre, a korábbi szabályozáshoz képest kibővül a bérlő szülőjével.

#### 78. §-hoz

A társbérletek vonatkozásában jogszabályi kötelezettség a szabályozás, ugyanakkor a gyakorlatban Újpesten már nincs jelentősége, egyetlen társbérletként hasznosított lakása sincs az Önkormányzatnak.

#### 79.-81. §-hoz

A befogadással kapcsolatos eljárásban bérlő számára nyitva álló határidő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek bejelentésére 30 napról 15 napra rövidül. A befogadás időtartama a korábbi főszabály szerinti 1 évről a bérleti jogviszony időtartamára, tartós bérleti szerződés esetén pedig 5 évre módosul.

#### 82.-84. §-hoz

A lakás egészének albérletbe adására vonatkozó szabályozás tekintetében – törvényi változás miatt – a hozzájárulás lehetséges okai közül kikerül az, hogy a bérlő sorkatonai szolgálatot teljesít. Az albérletbe adás időtartama – a befogadásra vonatkozó szabályok szerint, de a specialitások figyelembevételével – módosul.

#### 85.-86. §-hoz

Hiánypótló jelleggel szabályozásra kerül a lakás egy részének nem lakás céljára történő használata (ideértve a székhely, telephely, fióktelep létesítést is), azzal hogy főszabály szerint az Önkormányzat ezt nem támogatja.

#### 87. §-hoz

E szakasz a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésének esetköreit sorolja fel.

#### 88. §-hoz

Cserelakás bérbe adása esetén megfelelő garanciák előírása szükséges ahhoz, hogy se a bérbeadót, se a bérlőt ne érje kár, továbbá az újonnan bérbe adott lakást a bérlő hosszú távon fenn tudja tartani.

#### 89. §-hoz

A jelenleg hatályos rendeleti szövegnél pontosabban és részletesebben szabályozásra kerül a bérleti jogviszony pénzbeli térítés fizetésével történő megszüntetése. A kifizethető pénzbeli térítés mértéke 30%-ról 50%-ra nő (abban az esetben, ha a szerződésből még több mint öt év van hátra). Ezzel a szabályozás életszerűbbé válik, és elkerülhető lesz a fiktív lakáscserék elszaporodása. A hatályos szabályozás bizonytalanságával ellentétben egyértelműen rögzítésre kerül, hogy a bérleti jogviszony megszüntetéséhez kötődő önkormányzati érdek meglétéről, valamint a pénzbeli térítés mértékéről a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság jogosult dönteni.

#### 90.-91. §-hoz

Pontosításra kerül az az eset, amikor a bérlő másik, kisebb lakás mellett pénzbeli térítésre is jogosult.

#### 92. §-hoz

A Lakástörvény rendelkezéseivel összhangban, azokon nem túlterjeszkedve a Tervezet példálózó módon felsorolja azokat a bérlői kötelezettségeket, amelyek megszegése vagy elmulasztása a bérleti jogviszony felmondását eredményezheti.

#### 93. §-hoz

A Tervezet a bérbeadó kötelezettségévé teszi a bérleti szerződés felmondását, ha a bérlő fizetési kötelezettségének az esedékességtől számított 60 napon belül nem tesz eleget.

#### 94. §-hoz

E szakasz lehetővé teszi pénzbeli térítés fizetését az általános szabályok szerint abban az esetben is, ha a bérleti szerződést a bérbeadó egyoldalúan cserelakás felajánlásával kívánja felmondani, ám a felek megállapodásra jutnak.

#### 95. §-hoz

A bérlő lakás karbantartási kötelezettségnek a lakáshasználat teljes időtartama alatt köteles eleget tenni, ezért a szerződés megszűnése esetén köteles az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére birtokba adni. Ennek elmulasztása esetén a 71.§-ban előírtak alkalmazandók, vagy a bérbeadó kártérítési igénnyel léphet fel.

#### 96. §-hoz

A Tervezet hiánypótló jelleggel szabályozza azt az esetet, amikor a bérlő halálakor olyan örökös köteles a lakás kiürítésére és birtokba adására, aki nem lakik életvitelszerűen a tárgyi lakásban. Ez esetben az örökös kegyeleti okokból 90 napig nem köteles a lakás birtokban tartásával kapcsolatos költségeket megfizetni.



#### 97.-105 §-hoz

A fiatalok garzonházára vonatkozó szabályozás a jelenleg hatályoshoz képest nem módosul.

#### 106.-110. §-hoz

Az állami támogatással épült lakásokra vonatkozó szabályozás annyiban változik, hogy amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésekor bérlakást adott vissza az Önkormányzatnak, a bérleti jogviszony megszűnésekor az általános szabályok szerint lesz jogosult pénzbeli térítésre, cserelakás biztosítása esetén pedig a bérbeadás jellegének meghatározásakor figyelembe kell venni a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzetét.

#### 111.-113 §-hoz

A jelenleg hatályos rendeletünk a bérlakásokkal kapcsolatos ügyintézésre nem állapít meg eljárási szabályokat és határidőket. A hiányosság pótlása érdekében – a Lakástörvényben nem szabályozott eljárásokra – a Tervezet meghatározza az ügyintézés módját, a kérelem érdemi vizsgálat nélküli elutasításának feltételeit, az eljárási határidőket, valamint az önkormányzati döntések és a testületi szervek részére benyújtott előterjesztések kötelező tartalmi elemeit.

#### 114. §-hoz

A bérbeadó által nyilvántartott adatok köre a korábbiakhoz képest nem változik.

#### 115. §-hoz

A Tervezet új elemként rögzíti, hogy a bérleti szerződés általános szerződési feltételek alkalmazásával is megköthető, továbbá, hogy a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó a közüzemi szolgáltatóktól adatokat kérhessen a közüzemi díjakról. Ez utóbbira azért van szükség, mert a bérbeadó jelenleg csak akkor szembesül a lakásra felhalmozódott közüzemi díj hátralékkal, amikor a szolgáltató a követelést rá engedményezi – ez jellemzően többhavi elmaradás.

#### 116. §-hoz

E szakasz a lakás birtokba adásának módját szabályozza.

#### 117. §-hoz

Amennyiben a szükséglakásra vonatkozó bérleti szerződés lejár, és a volt bérlő másik lakásban való elhelyezésére nincs mód, vagy ezt nem kéri, a törvényi korlátozásra figyelemmel a lakásra csak használati szerződés köthető. E szakasz rögzíti a használati szerződés bérleti szerződéstől eltérő tartalmi elemeit.

#### 118. §-hoz

E szakasz a rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

#### 119.-123. §-hoz

E szakaszok átmeneti rendelkezéseket tartalmaznak. Az Önkormányzat tulajdonában lévő két nyugdíjsház lakásai iránt évek óta csekély érdeklődés mutatkozik, ezért ezen ingatlanok megüresedésüket követő nyugdíjsházi lakás jelleggel történő hasznosítása eredménytelen és célszerűtlen. A még hatályban lévő nyugdíjsházi szerződések vonatkozásában a jelenlegi szabályok változatlan tartalommal alkalmazandók.

#### 124. §-hoz

E szakasz a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatának a technikai jellegű módosítását tartalmazza összhangban a Tervezet szerinti rendelet-címmel.

#### 125. §-hoz

E szakasz a hatályukat veszítő rendeleteket sorolja fel.

#### Melléklethez

A melléklet a bérlakás pályázat elbírálása során figyelembe vehető szempontokat, és azok súlyozását határozza meg.