

J A V A S L A T

a szociális bérlakásokra vonatkozó helyi szabályozás módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére

Készítette: Szuhai Erika elnök

Előterjesztő: Szuhai Erika elnök

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Vincze Anikó
aljegyző

Az előterjesztés leadva:

2015. „ ”.

SZEFOB ülés időpontja:

2015. szeptember 21.

Tisztelt Bizottság!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 148/2015 (III.26.) Kt. számú határozatában a szociális bérletre vonatkozó szabályok felülvizsgálatára vezetésemmel munkacsoportot hozott létre, továbbá felkérte azt, hogy 2015. szeptember 30-ig terjessze a javaslatait a Bizottság elé.

A munkacsoport több ülésén tárgyalta az irányadó törvényi, rendeleti szabályokat, valamint a pályázati kiírást és az alkalmazott pontrendszert, és a mellékletként csatolt munkaanyagokat készítette el, melyet egy korábbi fázisban véleményezésre a Bizottság részére is megküldött. A tervezetekhez felhívásunka bizottsági észrevétel eddig nem érkezett.

Fentiek alapján kérem a tisztelt bizottsági tagokat, hogy vitassuk meg az anyagokat, konszenzusos módon építsük be az érkezett javaslatokat, ezt követően pedig a Bizottság terjessze a Képviselő-testület elé a vonatkozó rendelet módosításáról irányuló végleges javaslatát. Felhívom szíves figyelmüket, hogy a pontrendszer kialakítása bizottságunk hatásköre, melyet a pályázati kiírással egyidejűleg kell majd végleges formában elfogadnunk.

Budapest, 2015. szeptember „ ”.



Melléklet:

1. Munkacsoport javaslata
2. Pontrendszer

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottsága úgy dönt, hogy a mellékelt szakmai anyag alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet módosítására előterjesztést készít a Képviselő-testület részére.

Határidő: 2015. október 31.
Felelős: Szuhai Erika SZEFÖB elnök

A határozati javaslat elfogadásához a Bizottsági tagok egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

Melléklet: az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet módosítására tett szövegszerű javaslat

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság!

A 148/2015. (III.26.) Kt. számú határozattal létrehozott munkacsoport javaslatát az alábbiak szerint teszi meg a tisztelt Bizottság felé az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet módosítására:

Szociális bérlet

6. § (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján – pályázat útján – lehet a lakást bérbeadni annak a pályázónak

a) akinek, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának vagy élettársának tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik beköltözhető lakás,

b) akinek, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának vagy élettársának az Önkormányzattal bérleti jogviszonya nem áll fenn, kivéve, ha a bérleti jogviszony létesítése és a pályázat benyújtása között legalább 5 naptári év eltelt és a pályázó írásos nyilatkozattal vállalja, hogy nyertessége esetén az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a pályázat benyújtásakor béreit ingatlanát beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, bérleti és közüzemi díjtartozás mentesen a Kezelőnek átadja,

c) akinek az együttköltöző közeli hozzátartozókkal, illetve élettárral egybeszámított egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, egyedül költöző pályázó esetében a háromszorosát, valamint

d) aki, illetve az együttköltöző közeli hozzátartozók, illetve az élettárs nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét meghaladja - ide nem értve a mozgáskorlátozottak vagy a velük együttköltözők tulajdonában lévő, gépjárműszerzési hozzájárulással vásárolt személygépkocsit,

e) aki a rendelkezésre álló adatok alapján képes a bérbeadott lakás bérleti díjának és közüzemi díjainak viselésére, továbbá vállalja annak a pályázati kiírásban meghatározott feltételekkel való felújítását és állagának megőrzését.

(2) Pályázat útján szociális bérlet – az e rendeletben és a pályázatban rögzített feltételeken túl - csak azzal létesíthető, aki

a) a pályázat benyújtására nyitvaálló határnapig érvényes pályázatot nyújtott be a kezelőnél, és

b) a pályázat benyújtására megállapított határnapig nagykorúvá vált,

c) az (1) bekezdés b) pontja esetében már meglévő önkormányzati bérlményére lakbér vagy közüzemi díj tartozása nincs,

d) a pályázat benyújtásakor legalább 3 éve életvitelszerűen Budapest XXI. kerület közigazgatási területén tartózkodik és ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, melyet lakcímkártyával vagy okmányiroda által kiállított hatósági igazolással igazol,

e) aki vállalja, hogy ő és a vele együttköltöző közeli hozzátartozója, élettársa szerződéskötés esetén a bérlakást ideiglenes tartózkodási helyként bejelenti a bérleti jogviszony fennálltának teljes időtartamára,

f) illetve a vele együttköltöző személy a pályázat benyújtásakor az önkormányzat irányába lejárt adótarozással nem rendelkezik, továbbá a Csepeli Városgazda Zrt. irányába, továbbá krízislakás esetén a közműszolgáltató felé lejárt tartozást nem halmozott fel.

(3) A lakáspályázaton nem vehet részt az, illetve a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni akkor, ha a pályázó

a) nem felel meg (2) bekezdésben foglaltaknak, valamint a pályázati felhívásban meghatározott egyéb feltételeknek,

b) a pályázati felhívás megjelenését megelőző 5 (öt) éven belül önkényesen, vagy jogszabályt sértő módon költözött be a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata illetékességi területén lévő önkormányzati tulajdonú lakásba,

c) pályázatát nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon, nem a pályázati felhívásban megjelölt határidőn belül adta be, vagy nem teszi lehetővé a pályázatban benyújtott adatok ellenőrzését,

d) a szükséges melléleteket, igazolásokat, nyilatkozatokat a 8. § (4) bekezdésben nyitvaálló hiánypótlás határideje alatt sem pótolja,

e) a pályázóval együttköltöző személy is pályázatot nyújt be,

f) a pályázó a megpályázott lakás esetében az 1. számú mellékletben meghatározott legnagyobb beköltözhető létszámnál nagyobb létszámot adott meg,

g) a pályázati felhívásban megjelölnél több lakásra nyújtotta be pályázatát.

(4) Az (1) bekezdés alkalmazásában

a) az élettársi kapcsolat alapján együttköltöző esetén az élettársi kapcsolatot a kerületi önkormányrodánál beszerezhető hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni. Külön lakcímen élők esetében közjegyző előtt tett élettársi nyilatkozattal tehető meg az érvényes jognyilatkozat, melyet csatolni kell,

b) az egy főre jutó nettó jövedelemet a munkáltató cégszerű aláírásával ellátott, e rendelet szerinti formanyomtatványon kiállított jövedelemigazolással, megbízási szerződéssel, a szociális vagy egyéb juttatások, tartás megállapításáról szóló döntéssel, vagy egyéb, megfelelő módon kell igazolni,

c) az (1) bekezdés a), b) pontja tekintetében az érintett aláírt nyilatkozatot tesz,

d) az (1) bekezdés d) pontja tekintetében az érintett a pályázati kiírás mellékletét képező vagyonynyilatkozat kitöltésével nyilatkozik azzal, hogy vállalja a dokumentumokban, nyilatkozatokban foglaltak valóságának ellenőrzését és személyes adatainak ennek érdekében történő kezelését.

(5) A pályázatban szereplő adatok valóságtartalmának ellenőrzésére szolgál különösen a közhiteles hatósági nyilvántartás, az önkormányzat, illetve annak intézményei, gazdasági társaságai által kezelt adatok, valamint a környezetanulmány.

(6) Szociális bérlet esetében a 31. § (1) bekezdését azzal kell alkalmazni, hogy a rendeltetésszerű alkalmassá tételt a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság is előírhatja határozatában. Ebben az esetben az a)-f) pont szerinti adatokat a pályázati kiírásnak is tartalmaznia kell.

(7) Az egy főre jutó havi nettó jövedelem megállapításakor a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban szerzett összes jövedelem egy hónapra jutó átlagát kell figyelembe venni.

7. § (1) Szociális bérlet esetén legfeljebb az 1. sz. melléklet szerinti méltányolható lakásigény lakószobák száma szerint meghatározott mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe.

(2) A méltányolható lakásigény mértékének megállapításánál a szociális bérletre jogosultat és a vele együttköltöző azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba. (Ltv. 21.§(2)bek.)

Pályázat útján történő bérbeadás

8. § (1) A pályázat útján történő bérbeadásra vonatkozó pályázat kiírása – e rendeletben meghatározott kereteken belül – a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság hatáskörébe tartozik. A szociális ügyekkel foglalkozó bizottság által kiírt pályázaton az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő személy vehet részt.

(2) A pályázaton benyújtott lakásigények az üres illetve megüresedő, valamint az önkormányzat tulajdonába újonnan bekerült lakásállományból elégíthetők ki.

(3) A szociális bérlakások bérbeadására vonatkozó pályázatokat a mindenkor megüresedő lakásállomány függvényében kell kiírni és az arról szóló hirdetményt helyben szokásos módon nyilvánosságra kell hozni és egyidejűleg a kiírástól számított 30 napra az önkormányzat illetve a kezelő hirdető tábláin ki kell függeszteni. A pályázó a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság döntése alapján a pályázati kiírásban meghatározott számú lakásra pályázhat, megjelölve a bérelni kívánt lakások sorrendjét.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) azt, hogy milyen jellegű bérbeadásra kerül sor,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a megtekintés időpontját,
- c) a lakásra megállapított bérleti díj e rendelet szerinti meghatározását,
- d) szociális bérlakás esetén az Ltv. 13. § (1) bekezdése szerinti szükséges felújítási munkákat és a 31. § a)-f) pontjában foglaltakat lakásonként,
- e) a pályázati feltételeket és az elbírálás szempontjait,
- f) az eredmény közlésének módját és időpontját,
- g) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását.

9. § (1) A pályázatokat a pályázat kiírásától számított 30 napon belül kell a kezelőnél benyújtani. A pályázatok benyújtását a kezelő elismervénnyel igazolja. A benyújtott pályázatokról a kezelő nyilvántartást vezet, amelyet a benyújtási határidő lejártakor a kezelő vezetője köteles lezárni.

(2) A pályázatot a kezelő által előre meghatározott tartalmú nyomtatványon kell benyújtani. A nyomtatvány a kezelőnél szerezhető be a pályázati kiírásban meghatározott összeg ellenében. A korábbi pályázatra benyújtott pályázati nyomtatvány a később kiírásra kerülő pályázaton nem vehető figyelembe.

(3) A pályázónak az e rendeletben és a pályázati feltételekben meghatározott igazolásokat - különös tekintettel a Bérő és a jövedelemmel rendelkező együttműködő közeli hozzátartozó, illetve élettárs jövedelemigazolására, valamint a Bérő az eltartottakról és az együttműködőkről büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozatára - is be kell nyújtania.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell a bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség vállalását, továbbá ilyen feltétel esetén a lakásban elvégzendő munkák határidejének betartására, valamint a költségek megelőlegezésére vonatkozó kötelezettségvállalást.

(5) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó arra vonatkozó kötelezettségvállalását, miszerint a (13) bekezdés szerinti lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően bemutatja a megelőző adóévre kiadott NAV jövedelemigazolást.

(6) A szociális bérletre pályázónak pályázatában nyilatkoznia kell arról is, hogy a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt évente a szociális bérletre vonatkozó feltételek további fennállását a kezelő felhívására hitelt érdemlően igazolja és tudomásul veszi, hogy amennyiben szociális bérletre való jogosultsága a bérleti szerződés hatályának fennállta alatt megszűnik vagy megváltozik, úgy az Önkormányzat a fizetendő lakbér havi összegét egyoldalúan, a Bérő egyidejű értesítése mellett – legfeljebb a piaci bérleti díjnak megfelelő bérleti díj összegére – módosítani jogosult.

(7) A pályázónak pályázatában nyilatkoznia kell továbbá arra vonatkozólag, hogy ha a szerződés megszűnésekor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás nem adható bérbe és a 25. § (5) bekezdésében foglaltakkal élni nem kíván, úgy a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiürítési a kezelő birtokába jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadja, illetve az esetlegesen fenálló hátralékát rendezi.

(8) A hiányos pályázatok benyújtóit a kezelő a hiányok pótlására egy alkalommal – legfeljebb 30 napos határidő tűzésével - írásban felszólítja. A pályázatot érvényessé nyilvánítani kizárólag a hiányok pótlása után lehet.

(9)¹ A pályázatok rangsorolásához szükséges pontrendszert a kezelő dolgozza ki és a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság fogadja el a pályázat kiírásával egyidejűleg. A szociális ügyekkel foglalkozó bizottság a pontrendszer elfogadásával egyidejűleg dönt arról is, hogy pontegyenlőség esetén mely részszerpontra kapott pontszám alapján dönt a pályázatok sorrendjéről.

(10)² Pontegyenlőség esetén a pályázatok sorrendjének meghatározásakor az az irányadó, hogy melyik pályázat kapott – a (9) bekezdés alapján meghatározott sorrendben – az adott részszerpontra magasabb részpontszámot.

(11) A pontrendszer alapján az egyes pályázatok pontozásáról, a javasolt sorrendről a kezelő javaslatot készít a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság felé, amelyről a bizottság dönt. A döntésről a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság elnöke értesíti a kezelőt.

(12) A döntést a kezelő függeszti ki saját és az önkormányzat hirdető táblájára a döntést követő 8 napon belül, valamint a nyerteseket postai úton értesíti. A pályázatok elbírálásával kapcsolatban jogorvoslatnak helye nincs.

¹ Módosította a 36/2013. (XII.04.) ö. Hatályos 2013. december 5. napjától.

² Módosította a 36/2013. (XII.04.) ö. Hatályos 2013. december 5. napjától.

(13) A legtöbb pontszámot elért pályázat estében a kezelőnek a pályázat mellékleteként benyújtott igazolások tartalmát – a (11) bekezdés szerinti javaslat benyújtása előtt - minden esetben, a szerződés aláírását megelőzően ellenőriznie kell. Amennyiben a benyújtott igazolásokban foglaltakat a kezelő megalapozatlannak tartja, arról (8) bekezdés szerinti javaslatában tájékoztatja a szociális ügyekkel foglalkozó bizottságot, aki azt a kezelő előterjesztése alapján érvénytelenné nyilváníthatja, és a rangsorban a következő pályázó lép előre.

(14) A 6. § (6) bekezdése esetén a lakás helyreállítási munkák e rendeletben foglaltak szerinti, határidőben való, kezelő által elismert és elfogadott elvégzését követően a kezelő a pályázóval maximum 4 éves lakásbérleti szerződést köt. A helyreállítás során felmerült és indokolt (a kezelő által elismert és befogadott) számlákkal igazolt anyagköltséget a havi bérleti díj 50 %-ig a kezelő jóváírja.

(15) A (16) bekezdésben foglaltakról a kezelő e rendelet ... melléklete szerinti dokumentumot állítja ki.

Értelmező rendelkezések

68. § E rendelet alkalmazása során

a) **eltartott**: a bérlővel közös háztartásban élő, a Ptk. 8:1. § (1) bek. 1. pontja szerinti közeli hozzátartozónak minősülő magánszemély, akinek havi jövedelme nincs, illetve havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbér nettó összegének 50%-át.

b) **beköltözhető lakás**: az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként vagy lakásként feltüntetett ingatlan, amelyben a bérlőnek vagy a vele együtt lakóknak, illetve együtt költözőknek összességében legalább 1/2-ed tulajdoni részzelöltséget meghaladó mértékű tulajdona van.

c) **fecskelakás**: azok a kis alapterületű, maximum 45 m² alapterületű lakások, amelyek a Képviselő-testület döntése alapján kizárólag 35 éven aluli gyermektelen házaspár részére adható bérbe legfeljebb 5 évre szólóan, lakás-előtakarékosság vállalása mellett.

d) **jövedelem**: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem.

e) **krízislakás**: azok a lakások, amelyek olyan magánszemélyek részére adhatók bérbe a Képviselő-testület döntése alapján, akik szociális helyzetében méltányolható, súlyos krízishelyzet következett be.

f) **közeli hozzátartozó**: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

g) **vagyon**: ingatlan, gépjármű, gépmeghajtású termelő- és munkaeszköz, készpénz, bankszámlán nyilvántartott pénzüsszeg, takarékbetét, értékpapír, továbbá vagyon értékű jogok.

Budapest, 2015. szeptember „ ”.

Üdvözlettel,

Szuhai Erika
munkacsoport elnök