

**Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Polgármesterének a
katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló
2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben foglalt jogköre alapján a
Képviselő-testület feladat- és hatáskörében meghozott
12/2021. (II.17.) önkormányzati rendelete
Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az
Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásáról szóló 12/2012. (III. 26.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Polgármestere az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján, a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva, Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) számú rendelete (a továbbiakban: Rendelet) módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A Rendelet 7.§-a a következő p) ponttal egészül ki:

„p) a társasházzá alakulás idején a társasházak osztatlan közös tulajdonába került, volt házfelügyelői, szolgálati lakások bérlőinek elhelyezése”

2. §

A Rendelet 11. §-ának helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. §

(1) A benyújtott kérelmek alapján a Polgármesteri Hivatal szociális feladatokat ellátó szervezeti egysége és intézménye javaslatára, a bérbeadó megbízottja előterjesztésére - azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével, a tárgyévi bérbeadási jogcímekre vonatkozó keretszámokban meghatározott lakásszámban, a rendelet szerint megállapított lakbérrel - bérleti jogviszony létesítéséről a Bizottság dönthet.

(2) Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés legfeljebb 1,5 évre szóló határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig köthető. A Bizottság a bérlő kérelmére, ha a lakást semmilyen díjtartozás nem terheli, a lakást ismétlődően legfeljebb további 1 év időtartamra bérbe adhatja (a szerződést meghosszabbíthatja), amennyiben a (3) bekezdésben meghatározott élethelyzet továbbra is fennáll. A szerződés meghosszabbítása iránt ismételten szükséges kérelem benyújtása a jogosultsági feltételek fennállását alátámasztó iratokkal együtt. A Bizottsági döntéshez szükséges javaslat elkészítéséhez a fennálló élethelyzet vizsgálatára a Bischitz Johanna Integrált Humán Szolgáltató Központ (a továbbiakban: Humán Szolgáltató) ismételten helyzetértékelést végez.

(3) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlet létesítéséről hozott döntés során méltányolható helyzet:

- a) a családfenntartó átmeneti, hosszabb távú munkaképtelensége:
 - aa) baleset vagy betegség, egészségkárosodás, illetve haláleset következtében;
 - ab) gyermekét egyedül nevelő szülő esetén a gyermek tartós ápolás-gondozást igénylő betegsége, fogyatékosága miatt
- b) a kérelmező erzsébetvárosi lakhelyéről gyermekével veszélyeztetettség miatt átmenetileg egyéb címre távozása (például átmeneti otthon, krízisközpont, titkos menedékház), különösen, ha a veszélyeztető személy is közeli hozzátartozó

és a kérelmező személy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül vesztette el a korábbi lakhatását, vagy a lakhatás elvesztésének veszélye valószínűsíthető, és a lakhatási nehézség előre nem látható rendkívüli változás következménye.

(3a) Az (a)-(b) pontokban foglalt élethelyzet fokozottan méltányolható, amennyiben az igénylő, illetve a vele költöző hozzátartozó:

- a) egészségi állapota a rehabilitációs hatóság komplex minősítése alapján 60 százalékos vagy kisebb mértékű, vagy
- b) legalább 40 százalékos egészségkárosodással rendelkezik, az erről szóló szakvélemény, szakhatósági állásfoglalás, hatósági bizonyítvány, minősítés időbeli hatálya alatt, vagy
- c) a munkaképesség-csökkenése 50–100 százalékos mértékű, az erről szóló szakvélemény időbeli hatálya alatt, vagy
- d) fogyatékosági támogatásban vagy vakok személyi járadékában részesül, vagy
- e) a 335/2009. (XII. 29.) Kormányrendelet mellékletében meghatározott betegségben szenved, vagy a mellékletben említett fogyatékosaggal él, vagy
- f) rokkantsági járadékban vagy fogyatékosági támogatásban részesül.

(4) Rendkívüli élethelyzet megállapítható a (3) bekezdésben felsorolt esetekben, az alábbi feltételek teljesülése esetén:

- a) a kérelmező és a vele együtt költözők nem rendelkeznek a szociális igazgatásról és ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott vagyonnal,
- b) tartós, minimum 3 éves erzsébetvárosi életvitelszerű tartózkodás,
- c) a kérelmező háztartás igazolható és becsült bevétele a rendkívüli élethelyzet körülményeire tekintettel valószínűsíthetően nem fedezi egy piaci alapú bérlemény fenntartásának költségeit,
- d) munkaképes állástalan háztartástag esetén a területileg illetékes kerületi hivatal foglalkoztatási osztályával és a Humán Szolgáltató foglalkoztatási tanácsadójával való együttműködés.

(5) Rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet iránti kérelem a Humán Szolgáltató székhelyén – 1072 Budapest, Nyár utca 7. II. em. – nyújtható be. A jogosultsági feltételek igazolása a kérelmező kötelessége, így a kérelemhez csatolni kell a jogosultsági feltételeket igazoló és az

élethelyzetet alátámasztó valamennyi igazolást, ennek hiányában nyilatkozatot, különösen az alábbiakat:

- a) kerületi tartózkodás igazolása környezettanulmánnyal, illetve lakcímkártyával, lakáshasználat esetén a bérleti szerződés vagy tulajdonosi nyilatkozat, anyaotthonban, krízisközpontban és titkos menedékházban lakó esetén a befogadó intézmény igazolása,
- b) vagyonyilatkozat,
- c) munkaképes állástalan háztartástag esetén a területileg illetékes kerületi hivatal foglalkoztatási osztályával és a Humán Szolgáltató foglalkoztatási tanácsadójával való együttműködés igazolása,
- d) baleset, betegség, haláleset, fogyatékoság, egészségkárosodás igazolása releváns egészségügyi dokumentáció, orvosi szakvélemény, szakhatósági állásfoglalás, illetve hatósági bizonyítvány bemutatásával
- e) a háztartás bevételeinek igazolása.

(6) A kérelmek elbírálását a Humán Szolgáltató Család- és Gyermekjóléti Központja jogosult helyzetértékeléssel és javaslattal előkészíteni. A helyzetértékelés során környezettanulmány készül. A helyzetértékelésben szükséges kitérni a kérelmező és a vele egy háztartásban élő, költöző tagjainak foglalkoztatási státuszára, a háztartás becsült bevételeire és kiadásaira, a lakhatás jogcímére, elvesztésének körülményeire, az egyéb ingatlannal kapcsolatos tulajdonlás kérdésére és minden egyéb, az értékelést végző megítélése szerint releváns körülményre, mely alátámasztásául szolgál a rendkívüli élethelyzet megállapításának.

(7) A kérelemben foglalt, tartózkodási helyre és vagyonra vonatkozó adatok ellenőrzését Humánszolgáltató Iroda végzi.

(8) A bérleti jogviszony létesítéséről szóló döntést követően a Humán Szolgáltató jogosult annak vizsgálatára, hogy a bérleti jogviszonyt létesítő személy és a vele együtt költözők részére mely szolgáltatások biztosítása segítheti elő a rendkívüli élethelyzet megszüntetését. A szolgáltatások igénybevételét előírhatja a bérleti jogviszony fennállásának időtartamára. A háztartás aktív korú munkaképes tagja a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles együttműködni a Humán Szolgáltató foglalkoztatási tanácsadójával. Amennyiben az együttműködési kötelezettség nem teljesül a bérleti jogviszony megszüntethető.”

3. §

A Rendelet a következő 19/E. §-al egészül ki:

19/E. §

„(1) A Bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján dönt a társasházzá alakulás idején a társasházak osztatlan közös tulajdonába került, volt házfelügyelői, szolgálati lakások bérlőinek elhelyezéséről, amennyiben a kérelmező igazolja, hogy:

- a) a társasház megalapításakor házfelügyelői vagy gondnoki jogviszonya fennállt

- b) a társasházzá alakulás óta folyamatosan a társasház volt házfelügyelői, szolgálati lakásában lakik
- c) a társasház felé tartozása nincs.

(2) Kérelmező részére maximum 1 szobás lakás adható bérbe. „

4. §

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.



Záradék

A rendelet kihirdetése 2021. február 17. napján a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

A rendelet közzététel céljából megküldésre került a www.erzsebetvaros.hu honlap szerkesztője részére.



Általános indokolás

A rendszerváltást követően, a társasházzá alakulás során bizonyos lakások a frissen létrejött társasházak osztatlan közös tulajdonába kerültek. A rendezetlen bérleti jogviszonnyal rendelkező lakók érdekeinek érvényesítése, ezzel összefüggésben évek óta húzódó ügyük lezárása, valamint jogviszonyuk rendezése érdekében indokolt a rendelet módosítása.

A rendeletben foglaltak a tapasztalatok alapján felülvizsgálatra szorultak annak érdekében, hogy a kategória jól beazonosíthatóan elkülönüljön a szociális lakásbérlettől, és a legrászorultabbak megsegítését könnyítse részletszabályaival.

A szabályozás módosításának szükségességét igazolja, hogy mivel a szociális helyzetfelmérést végző Bischitz Johanna Integrált Humán Szolgáltató Központ jogosultságai a kérelmező által elmondottak rögzítésére korlátozódnak a korábban érvényben lévő szabályozás által, így egyéb tényfeltárássra, ezáltal pedig adekvát javaslat megtételére sem nyílik lehetőség. Több esetben bár a helyzet nem áll fenn, rendkívüli élethelyzetre való hivatkozással történik a kérelmek benyújtása, szociális alapú bérlakás pályázat benyújtása helyett.

Annak érdekében, hogy a valóban rendkívüli, hirtelen bekövetkező élethelyzetbe kerülő kérelmezők részére kerüljön megállapításra a rendkívüli élethelyzet – amelynek megoldására, elhárítására a kérelmező saját erejéből nem képes, de annak megoldása, elhárítása belátható időn belül lehetséges –, rendeleti szinten szükséges szabályozni a bérlet létesítéséről hozott döntés során méltányolható helyzetek körét.

Részletes indokolás

1. §

A bérbeadási jogcímek köre egy további jogcímmel egészül ki, tekintettel arra, hogy a társasházak kialakulása során maradtak olyan személyek, akiknek a jogszabályváltozás okán, a lakhatásának rendezése elmaradt, elhelyezésük biztosítása nem megoldott, így a jogi helyzet szabályozása szükséges az érintettek számára, hiszen évtizedek óta húzódnak a jogviszonyuk rendezésére irányuló eljárások.

2. §

A rendelet módosításával a rendkívüli élethelyzet kategória jól beazonosíthatóan elkülönül a szociális lakásbérlettől, ezáltal a legrászorultabbak megsegítését könnyíti részletszabályaival. Az Önkormányzat a rendelet módosításával hozzájárul a lakhatási gondokkal leginkább küzdők megsegítéséhez. A módosítással meghatározásra kerül a bérleti jogviszony időtartama a hosszabbítás lehetőségével, a jogosultság megállapításának feltételei, a kérelem benyújtására vonatkozó szabályok és a mellékletként csatolandó dokumentumok köre, illetve a jogviszony fennállása alatti együttműködési kötelezettség.

3. §

A rendelet módosításával megnyugtatóan rendezhető a volt házfelügyelői jogviszonnyal rendelkező, volt bérlők élethelyzete. Jelenleg a társasházak osztatlan közös tulajdonát képezik ezek a lakások, így a társasházi tulajdonosok döntésétől függ, hogy meddig lakhatnak a volt házfelügyelők ezekben a lakásokban.

4. §

A rendelet hatálybalépéséről valamint hatályvesztéséről rendelkezik.