

# KISFALU

H/I.  
Ügyintézés

## JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala  
Budapest  
Baross u. 63-67.  
1082

Ügyiratszám: K- /2012.  
Ügyintéző: Hajdu Katalin

Szervezési és Képviselői Iroda  
Szedliczkyné Pekári Karolina  
irodavezető  
részére

**Tárgy:** Válasz a 2013. január 21. napján tartott Humánszolgáltatási Bizottság ülésén a „*Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 8.) önkormányzati rendelet módosítás tervezetének elfogadására.*” szülő előterjesztés tárgyában Dr. Révész Márta képviselő asszony és Bálint Mónika képviselő asszony által feltett kérdésre

**Tisztelt Irodavezető Asszony!**

A 2013. január 10-i állapot szerint 3768 db bérleti joggal terhelt, míg 734 db jogcím nélkül használt önkormányzati tulajdonú bérlakás van kerületünkben, ez együttesen 4502 db bérleményt jelent. A Lakásgazdálkodási Iroda 2013. január 10. napjáig 438 bérlő, míg 1 jogcím nélküli lakáshasználó részére állapított meg szociális lakbért.

**A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló rendelet 43.§ (1), (2) és (3) bekezdése, az alábbiak szerint szabályozza, a szociális helyzet alapján történő lakbér megállapítását:**

„1) Az a bérlő,

a) aki a lakásának komfort fokozatától függetlenül, az alábbi lakásnagyságot meg nem haladó lakásban lakik:

1-4 fő esetén 2 szoba,

5-8 fő esetén 3 szoba,

9 vagy e feletti fő esetén 3,5 szoba vagy annál nagyobb szobaszám, és

b) aki lakbér és a lakbérrel együtt beszedendő külön szolgáltatási díj hátralékkal nem rendelkezik szociális lakbér megállapítására jogosult.

(2) A szociális lakbér megállapítására jogosult bérlő az alábbiak szerint megállapított mértékű bérlési díjat fizet:

a) Az I. kategóriába tartozik az a bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér 20 %-a.

ÉRKEZETT

2013 JAN 22. 16<sup>10</sup> 47.

info@kisfalu.jozsefvaros.hu • www.kisfalu.hu

1084 Budapest, Ór u. 8. • Tel.: 313-5607, 314-1098 • Fax: 333-9535

Adószám: 10857119-2-42 • Cégjegyzék szám: Cg. 01-09-265463

b) A II. kategóriába tartozik az a bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 151% és 250%-a közé esik. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér.

c) A III. kategóriába tartozik az a bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 251% és 350%-a közé esik. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér 100 %-a.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja alól kivételt képez, aki a lakbér és a lakbérrel együtt beszedendő külön szolgáltatási díj beszedésére jogosult szervezettel a tőke tartozására részletfizetési megállapodást köt.”

Fentiekre tekintettel, szociális lakbér megállapítására azok a bérlők/használók jogosultak, akik a rendeletben meghatározott feltételeknek együttesen megfelelnek.

A szociális lakbér igénylésének feltételeiről a kerület lakosait minden év elején (lakbéremelés) írásban tájékoztatjuk, amely tájékoztató a lakásbérleti díjszámla mellékletét képezi. Ezen túlmenően a szociális lakbér igénylésének lehetőségére ügyfélfogadási időben is felhívjuk a T. Ügyfelek figyelmét, tájékoztatva a feltételekről, a szükséges igazolások beszerzéséről - az igénylőlap egyidejű átadásával.

A lakbértámogatás megszűnésével egyidejűleg új típusú szociális lakbér került bevezetésre 2012. március 1. napjától. A változásokról, valamint a szociális lakbér igénylésének lehetőségéről Józsefváros lakossága - a fentiekben túlmenően - értesülhetett a 2012. február havi számlán feltüntetett tájékoztatóból, valamint a Józsefváros c. lapban megjelent tájékoztató cikkből is.

A tájékoztatások/felhívások ellenére a Lakásgazdálkodási Irodára továbbra is kevés számú szociális lakbér megállapítására vonatkozó kérelem érkezik.

**A fentiekben hivatkozott rendelet a szociális lakbér megállapítására való jogosultság felülvizsgálatát, az alábbiak szerint szabályozza:**

„44.§ (1) A lakbér ismételt megállapítás érdekében a bérbeadó szervezet bármikor, de legalább évente felhívja a bérlőt annak igazolására, hogy fennáll-e a szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága. Ha a bérbeadó tudomást szerez arról, hogy a bérlő szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága megszűnt, a bérlő ismét költségelvű bérleti díjat köteles fizetni. A bérbeadó szervezet erről a költségelvű bérleti díj megállapításával egyidejűleg tájékoztatja a bérlőt.

(2) A bérlő a szociális bérletre való jogosultságát elveszíti, ha:

- a) a felülvizsgálat azt állapítja meg, hogy nem felel meg a szociális bérlet mindenkori szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeinek,
- b) a bérleti jogviszony létesítését kizáró ok következett be,
- c) a bérbeadó szervezet felhívására nem bocsátja rendelkezésre a kért adatokat, vagy a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, illetőleg a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételek felülvizsgálata során valótlan adatot közöl.

45. § ... (1) A rendelet hatálybalépését követő 90 napon belül a bérbeadó szervezet elkészíti a szociális lakbért fizető, 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők kimutatását, majd megküldi a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Ügyosztály

Családtámogatási Iroda, a Józsefvárosi Családsegítő Szolgálat és Gyermekjóléti Központ részére családgondozás és esettanulmányozás céljából.

(2) A társszervek az eljárás eredményéről 90 napon belül kötelesek tájékoztatni a bérbeadó szervezetet. Amennyiben a rendelkezésre álló idő a szociális lakbér felülvizsgálati határidejének lejártát meghaladja - tekintettel arra, hogy a rendelet szabályozza az 1 éves kötelező felülvizsgálatot -, úgy az addig feltárt tényekről is kötelesek a bérbeadó szervezetet tájékoztatni a szükséges intézkedések megtétele végett.

(3) Amennyiben a szociális lakbérrel rendelkező együttműködő adós nem képes adósságát teljesíteni, úgy felmondás előtt – különös méltányosságból, rendkívüli élethelyzetre tekintettel – egyszer 6 hónapra a felmondási eljárást a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felfüggesztheti.

(4) Amennyiben a szociális lakbérrel rendelkező adós nem együttműködő, abban az esetben a bérleti jogviszony felmondásra kerül.”...

A rendelet 44.§-a alapján a már szociális lakbérrel rendelkező bérlőket/használókat a szociális lakbér lejártát megelőző 1 hónappal a Lakásgazdálkodási Iroda írásban tájékoztatja a szociális lakbér lejártáról, felhívva a figyelmüket a szociális lakbér felülvizsgálatára, kérve a szociális lakbér igényük ismételt benyújtására. Sajnos előfordul, hogy a bérlők/használók ennek ellenére sem nyújtják be ismételt kérelmüket.

A rendelet 45.§-sára figyelemmel - a Hátralékezelési Iroda tájékoztatása alapján – 2012. évben szociális lakbérrel rendelkező bérlő felé, bérleti jog felmondás nem történt. Ebből következik, hogy a 2013. január 10-i állapot szerinti 734 jogcím nélküli lakáshasználó nem a szociális lakbérrel rendelkező bérlők köréből vált ki. Megjegyzendő, hogy nemcsak bérleti jogviszony felmondásával válhat valaki jogcím nélküli lakáshasználóvá. Ez a kör kibővül a visszamaradt jogcím nélküliek (pld. volt albérlő, bérlő halála után visszamaradt személy stb-stb.) számával. valamint azokkal, akiknek a bérleti szerződésük lejárt, és az ismételt bérbeadást akadályozó körülmények állnak fenn (bérleti díjtartozás, magatartási probléma stb-stb.).

A bérelt/használt lakások száma 2011. december havi állapot szerint 4742 db volt, míg a 2012. december havi állapot szerint 4515 db. Tehát 2012. december év végére a bérelt/használt lakások száma 227 db-al csökkent. A bérelt/használt lakásállomány száma a következők miatt csökkent: 4 épület bontása és 3 épület funkció váltása miatt, értékesítés útján (bérlői kezdeményezéssel/árverés), megüresedéssel.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását, és a Tisztelt Humánszolgálati Bizottság tájékoztatását a fentiekről.

Budapest, 2013. január 22.

Tisztelettel:

KISFALU  
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.  
9.  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató