

5/4



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: dr. Eröss Gábor önkormányzati képviselő

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. június 25.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosítására

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához minősített szavazat-többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JEGYZŐI KABINET *JE*

KÉSZÍTETTE: DR. GALAMBOS ESZTER JOGTANÁCSOS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 2015.-ben a Gornik és társai

JOGI KONTROLL: *D. JE*

nyílt ülésen kb. 20 millió Ft lakbér felmentés igényel

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságvéleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Emberi Erőforrás Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet) elfogadását követően több alkalommal került módosításra, legutoljára a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2015. (VI.04.) önkormányzati rendelete módosította. Álláspontom szerint a Rendelet további módosítása szükséges, amely javaslatokat az alábbiakban foglalom össze:

3. § (1) bekezdés: „alapján 5 évenként” helyett „alapján évenként”

Indoklás: A Képviselő-testület csak így követheti nyomon a lakásállomány alakulását és dönthet érdemben a felhasználás módjáról.

ÉRKEZETT

2015 JÚN 17
18³⁰ - BG

Eröss Gábor 1

A 4. §. (2) bekezdés módosítása javasolt az alábbiak szerint: "A bére adható lakások rendelkezésre állásától függően, de évente legalább kétszer, szociális bérletre ..."

Indoklás: Biztosítani kell, hogy rendszeresen, évente legalább kétszer kerüljön sor pályáztatásra

8. § (1) bekezdés: „az előkészítő munkacsoport támogató javaslata esetében, a bérbeadó szervezet előterjesztésére” szövegrész helyett: „az előkészítő munkacsoport javaslatának ismeretében, a bérbeadó szervezet előterjesztésére”

Indoklás: a jelenlegi szöveg korlátozza a bizottság jogkörét

8. § (1) bekezdés: „e rendelet alkalmazásában költségelví lakkbér megállapítása mellett lakás bérbeadásáról és bérleti jogviszony létesítéséről dönthet.” szövegrész helyett: „e rendelet alkalmazásában a kérelmező szociális helyzete alapján szociális vagy költségelví lakkbér megállapítása mellett lakás bérbeadásáról és bérleti jogviszony létesítéséről dönthet. A bizottságot minden, a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelemről tájékoztatni kell.”

Indoklás: az 1. változtatás: Indokolatlan és ellentmond a rendelet egésze logikájának, hogy a méltányosságból adott lakások esetében más lakkbér szabályok érvényesüljenek, mint általában. A szociális lakkbér megállapításnak lehetőségét meg kell teremteni.

A 2. változtatás: A bizottság jogkörének elvonását jelenti, ha ez előterjesztő előzetesen szelektálhat a kérelmek között és a döntéshozók nem ismerhetik meg azokat.

8. § (2) bekezdés a) pontja: „önhibáján kívül” szavak elhagyása. Alternatív javaslat: az a) pont kiegészítése a következő szövegrésszel: „kivéve, ha a lakásvesztés fizetési elmaradás miatt következett be.”

Indoklás: A jelenlegi megfogalmazás egy rosszul definiált gumiszabály. A szó valós tartalmát nézve nem tekinthető önhibának, ha valaki pl. egy betegség, munkanélküliség, haláleset stb. miatt nem tudta fizetni a lakkbért, és ezért veszítette el a lakását. Az sem önhiba, ha együttélési szabályok be nem tartása miatt veszítették el a lakásukat, de a be nem tartó fél nem költözik velük. Egy szélsőséges, de nem irreális példával: ha a felelős személy a családtagok bántalmazása miatt börtönbe kerül, akkor ha szó szerint vesszük a jelenlegi megfogalmazást, a bántalmazottak lakást sem kaphatnak.

8. § (4) bekezdés: „A munkacsoportban résztvevők körét a polgármester határozza meg” helyett: „A munkacsoportban résztvevők körét a Képviselőtestület (vagy: szociális ügyeket gyakorló bizottság) határozza meg.”

Indoklás: Alternatív javaslat. A nyilvános mérlegelés magasabb szintjét biztosítja.

8. § (8) bekezdés: A bb), bc) és bd) és d) pontok törlése.

Indoklás: bb), bc) és bd) pontok esetén: valószínű, hogy éppen áldatlan lakáshelyzetet miatt nem tudták ezeket a feltételeket teljesíteni. A megoldás egyébként is a családsegítés és semmi esetre sem a büntetés.

d) pont: kizárja azokat, akiknek jövedelme nem fedezi a lakkbért és egyéb díjakat. A szociális lakkbér pont az ilyen helyzetek megoldását, a hajléktalanság megakadályozását szolgálja. A javaslat összhangban van az (1) bekezdés módosítására tett javaslattal.

11. § (2) bekezdés a) pont: javasolt a 2015. június 4. napján hatályban volt rendelkezésinek visszaállítása.

„a) A bérlővel való írásbeli megállapodás alapján, tulajdonjog biztosításával olyan lakás is felajánlható – pénzbeli térítés nélkül – amelynek lakhatóvá tételét ezen bekezdés szerinti jogcímen felmondásra került lakás bérlője a megállapodásban vállalja.”

Indoklás: Ez a pont egy lehetőséget határozott meg (bérlet helyett adható kisebb tulajdon is). Bár ritkán lehet élni vele, de pl. egy nagy lakásban élő egyedülálló személy esetében lehet értelme. Ha viszont nincs olyan helyzet, hogy éljenek vele, akkor legfeljebb nem alkalmazzák.

11/A § (2) bekezdés: az utolsó mondat elhagyását javaslom.

Li

Indoklás: ha valaki olyan helyzetbe kerül, hogy a tartozásai kiegyenlítése érdekében kisebb lakásba kell költöznie, akkor valószínűleg a közművekkel is tartozik. Ha a tartozás után fennmaradó minden pénzét elveszi az önkormányzat (részben a felújítás, részben a jövőendő lakbér fejében), akkor nem tudja kifizetni a közműtartozásokat és ismét megoldhatatlan helyzetbe kerül.

11.§ (4) bekezdés: javasolt hatályon kívül helyezni.

Indoklás: ez lehetővé teszi, hogy a bontandó házakból kiköltöztetendők kényszerhelyzetbe kerüljenek.

12.§ (6a) bekezdés: nem világos a tartalma, a benne hivatkozott (5) és (6) bekezdésekben nincs szó piaci alapú lakberről. Javasolt törölni.

26. § (5) bekezdése: javasolt a 2015. június 4. napján hatályban volt rendelkezések visszaállítása.

„A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet határozatlan időre szóló bérleti szerződést köthet azzal a volt bérlővel, aki már rendelkezett határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal, ha azt bérbeadó bérleti díjtartozás miatt mondta fel, azonban bérlő a tartozását megfizette és ezt követően bérbeadó már két alkalommal 5 évi határozott idejű bérleti szerződést kötött vele, mely idő alatt újabb felmondási ok nem merült fel.”

Indoklás: A törölt bekezdés arról szólt, hogy ha valakinek tartozás miatt felmondtak, de kiegyenlítette és már sok éve rendesen fizet, akkor lehessen vele újra határozott idejű szerződést kötni. Indokolatlan ennek a lehetőségnek a megszüntetése. A korábbi módosító javaslat indoklása nem is tartalmazott erre vonatkozóan érveket.

Új 31/A § beiktatása:

„Kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek esetében a bérbeadó szervezet köteles a bérlő kérése esetén tájékoztatást adni az egész épület fenntartási és üzemeltetési költségeiről és a költségek bérlők közötti felosztási módjáról.”

Indoklás: a javaslat lakossági panaszokon alapul, mely szerint a bérbeadó szervezet megtagadta központi fűtésű önkormányzati házak esetében a házra eső teljes költség és a költségfelosztás ismeretét.

36.§ (3) bekezdés: a 2/2014 (II.10.) önkormányzati rendelet előtti állapot visszaállítása, vagyis a 80 és a 60% 100%-ra módosítása.

Indoklás: A pénzbeli térítés itt meghatározott mértéke nem teszi lehetővé, hogy a kiköltözők a korábbinál nem rosszabb lakhatást biztosítsanak maguknak. Ez a rehabilitációs folyamatot is hátráltatja és méltánytalan.

36.§ (6) bekezdés: „a lakás birtokbaadását követő 15. napon belül” helyett „a lakás birtokbaadásakor”.

Indoklás: A bérlőket indokolatlan hátrányba hozta a legutóbbi ülésen elfogadott, a bérbeadó szervezet kényelmét szolgáló módosítás. A 15 napos késlekedés rontja a volt bérlő lehetőségeit egy új lakás megvételére.

41. § (6) bekezdés: „A Képviselő-testület felhatalmazása alapján” helyett: „A Képviselő-testület/az illetékes bizottság eseti felhatalmazása alapján”

Indoklás: a legutóbbi módosításkor bekerült bekezdés jelenlegi megfogalmazásából nem derül ki, hogy ez általános felhatalmazást jelent-e, vagy esetenként ki kell kérni. A nemfizetés okának vizsgálata nélkül nem helyes egy ilyen általános intézkedési jogot adni a bérbeadó szervezetnek. A Képviselő-testület helyett felmerülhet ebben az illetékes bizottság is.

II. A betérjesztés indoka:

A rendelet megalkotása a Képviselő-testület hatásköre.

LT

III. Döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, a Rendelet egyes szabályainak pontosításával az önkormányzati lakásgazdálkodási feladatok még hatékonyabb ellátása. A döntésnek pénzügyi hatása – egy módosítás kivételével – nincs.

A 36.§ (3) bekezdés módosítása esetén lehet, de az előterjesztő véleménye szerint a hatás iránya bizonytalan. A pénzbeli térítés összegének emelése látszólag növeli a költségeket. Az intézkedés azonban meggyorsíthatja a bontandó házak lakóival történő megegyezés folyamatát, aminek összességében jelentős költségcsökkentő hatása lehet.

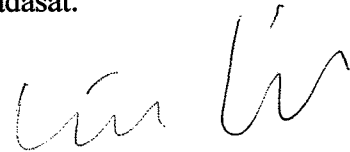
A Pénzügyi Osztály véleménye ugyanakkor az, hogy a pénzbeli térítés összegének 100%-ra történő emelésével jelentősen növekedne az önkormányzat kiadása, viszont nem látható milyen megtakarítást eredményezne.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület hatásköre az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésén, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és az 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltakon alapul.

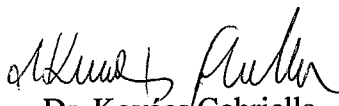
Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a mellékelt rendelet elfogadását.

Budapest, 2015. június 15.



dr. Eröss Gábor
önkormányzati képviselő

Törvényességi ellenőrzés:
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából



Dr. Kovács Gabriella
aljegyző

Mellékletek:

1. sz. melléklet: rendeletmódosítás
2. sz. melléklet: rendeletmódosítás kéthasábos változata

A kihirdetés módja:

A kihirdetés napja:

Danada-Rimán Edina
jegyző

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

../2015. (.....) önkormányzati rendelete

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának
feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló
16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása lapján a következőket rendeli el:

1. § (1) A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Képviselő-testület a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján **évenként** – a vagyongazdálkodási terv részeként – irányelveket határoz meg arról, hogy az adott évben az üres és várhatóan megüresedő lakások közül a (4) bekezdés a)-m) pontjaiban meghatározott bérbeadási jogcímek alapján a bérbeadásra milyen arányok érvényesítése célszerű.”

2. § A Rendelet 4. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbe adható lakások rendelkezésre állásától függően, **de évente legalább kétszer a** szociális bérletre jogosultak részére vagy szociális bérletre nem jogosultak részére magasabb bérleti díj előírása mellett pályázat kiírására kerülhet sor:

- a.) akik semmilyen jogcímen nem rendelkeznek beköltözhető lakással,
- b.) másik lakás bérbevételére a lakásigény mértékét figyelembe véve azon bérlők számára, akiknek a jelenlegi lakásuk pl. a család létszámváltozása vagy egyéb ok miatt már nem megfelelő,
- c.) azok részére, akik rossz minőségű és/vagy kis alapterületű lakásuk helyett másik, nagyobb alapterületű, nagyobb szoba számú vagy jobb minőségű lakást kívánnak bérelni,
- d.) azok részére, akik szociális bérletük megszüntetése mellett másik nagyobb alapterületű és/vagy nagyobb szoba számú vagy jobb minőségű lakást kívánnak bérelni,
- e.) 40. évüket be nem töltött házaspárok vagy felsőfokú tanintézményben tanulók számára,

- f.) az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek közalkalmazottai és más dolgozói, a Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, illetve más dolgozói és az önkormányzati feladat- és hatásköröket jogszabálynál fogva ellátó személyek megbízatásuk fennállása alatt,,
- g.) az Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának a dolgozói számára,
- h.) lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének kötelezettségével,
- i.) az a)-h) pontban megjelöltek vagy egyes csoportjaik számára.
- j) deviza alapú jelzáloghitelét nem képes törleszteni, vagy visszafizetni, és a tulajdonát képező, Budapest VIII. kerületben található lakásra vonatkozó deviza alapú kölcsönszerződéseket a finanszírozó pénzügyi intézmény felmondta, és az ingatlan tulajdoni lapjára a végrehajtási jogot akár a finanszírozó pénzügyi intézmény javára, akár közüzemi díj, vagy közös költség követelést érvényesítő végrehajtást kérő javára feljegyezték, valamint a finanszírozó pénzügyi intézménnyel és az ingatlanra feljegyzett, közüzemi díj, vagy közös költség követelést érvényesítő végrehajtást kérővel, a lakásközös értékesítésére megállapodást kötött.”

3. § (1) A Rendelet 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szociális ügyeket gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelmek alapján, az előkészítő munkacsoport **javaslatának ismeretében**, a bérbeadó szervezet előterjesztésére, amennyiben a kérelmező VIII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik vagy rendelkezett és további lakhatását nem tudja önerőből megoldani, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a bérlet létesítését és jelen § szerinti kizáró ok vizsgálatával – pályázaton kívül, évente legfeljebb 12 lakás mértékéig - e rendelet alkalmazásában **a kérelmező szociális helyzete alapján szociális vagy** költségelvű lakbér megállapítása mellett lakás bérbeadásáról és bérleti jogviszony létesítéséről dönthet. **A szociális ügyeket gyakorló bizottságot a bérbeadó szervezethez benyújtott kérelmekről tájékoztatni kell.**”

(2) A Rendelet 8. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[*(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlet létesítéséről hozott döntés során elsősorban méltányolható helyzetek:*]

a) a kérelmező a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt veszítette vagy veszíti el a korábbi lakását, kivéve amennyiben a lakás elvesztése fizetési elmaradás miatt következett be,

(3) A Rendelet 8. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az (1) bekezdés szerinti kérelem elbírálása legalább 3 fős előkészítő munkacsoport (a továbbiakban: előkészítő munkacsoport) javaslata alapján történik. A munkacsoportban résztvevők körét **a szociális ügyeket gyakorló bizottság** határozza meg annak figyelembevételével, hogy tagjainak több, mint a fele szociális vagy gyermekjóléti területen dolgozókból áll.”

(4) A Rendelet 8. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Nem létesülhet jelen § szerinti bérleti jogviszony e rendelet 23. §-ában foglalt kizáró okok, valamint az alábbi körülmények fennállása esetében:

- a) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül az állami foglalkoztatási szervvel való együttműködés keretében számára felajánlott, a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény 54. § (10a)-(10c) bekezdésében foglaltak szerinti munkalehetőséget nem fogadja el vagy a közfoglalkoztatásra irányuló jogviszonyát jogellenesen megszünteti;
- ab) a kérelmezőnek vagy a vele együtt költöző személynek a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül a közfoglalkoztatásra irányuló jogviszonyát a munkáltató a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvényben foglaltak szerint azonnali hatályú felmondással szüntette meg,
- ac) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy esetében a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül az állami foglalkoztatási szerv - neki felróható okból - törölt az álláskereső nyilvántartásából,
- b) a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy
- ba) a szociális törvény szerinti vagyonnal rendelkezik, tesz eleget,
- be) Budapest Józsefvárosi Önkormányzatánál jogosulatlanul vett igénybe pénzbeli vagy természetben nyújtott települési támogatást, rendkívüli települési támogatást és visszafizetési kötelezettségének teljes mértékben nem tett eleget, kivéve ha részletfizetési megállapodás alapján fizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz, vagy
- bf) Budapest Józsefvárosi Önkormányzat felé helyi adó vagy adók módjára behajtható köztartozás fizetési kötelezettsége áll fenn, amíg azt nem egyenlítette ki, kivéve ha részletfizetési megállapodás alapján fizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz.
- c) amennyiben a kérelmező:
- ca) előzetes letartóztatásban van, elzárás büntetését, illetve szabadságvesztés büntetését tölti,
- cb) az általa lakott ingatlan jogszerű használatának jogcímét nem tudja igazolni.”

4. § A Rendelet 11. § (2) bekezdése kiegészül az alábbi d) ponttal:

„[(2) Az Ltv. 23.§ (3) bekezdése és a 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadói felmondás esetén a bérlő részére az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást kell bérbe adni, melyet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl ki.]

„d) A bérlővel való írásbeli megállapodás alapján, tulajdonjog biztosításával olyan lakás is felajánlható – pénzbeli térítés nélkül – amelynek lakhatóvá tételét ezen bekezdés szerinti jogcímen felmondásra került lakás bérlője a megállapodásban vállalja.”

5. § (1) A Rendelet 11. § (4) bekezdése hatályát veszti.

6. § (1) A Rendelet 11/A. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik, a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételének megállapodásban való vállalása, és az általuk bérelt bérlemény leadása mellett. Amennyiben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárul a lakáscseréhez, a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 40%-át fizetheti meg bérlő részére azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát a bérlakások értékének különbözetéből közvetlenül levonni.”

7. § (1) A Rendelet 12. § (6a) bekezdése hatályát veszti.

8. § A Rendelet a 26. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet határozatlan időre szóló bérleti szerződést köthet azzal a volt bérlővel, aki már rendelkezett határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal, ha azt bérbeadó bérleti díjtartozás miatt mondta fel, azonban bérlő a tartozását megfizette és ezt követően bérbeadó már két alkalommal 5 évi határozott idejű bérleti szerződést kötött vele, mely idő alatt újabb felmondási ok nem merült fel.”

9. § A Rendelet az alábbi 31/A. §-sal egészül ki:

„Kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek esetében a bérbeadó szervezet köteles a bérlő kérése esetén tájékoztatást adni az egész épület fenntartási és üzemeltetési költségeiről és a költségek bérlők közötti felosztási módjáról.”

10. § (1) A Rendelet 36.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (3) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a bérbeadó kezdeményezi a HVT területen bontandó épületben lévő lakás esetében, a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.”

(2) A Rendelet 36.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A pénzbeli térítés minimum 25 %-át a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó részt pedig a lakás birtokbaadásakor kell bérlő részére megfizetni. A lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül a volt bérlőnek ki kell üríteni és át kell adnia a bérbeadó szervezetnek.”

11.§ A Rendelet 41. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A Képviselő-testület **eseti** felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet jogosult a megállapodást azonnali hatállyal felmondani, amennyiben bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó a (3) és (4) bekezdésben rögzítettek szerinti részletfizetési megállapodás valamint vállalt adósságtörlesztés bármely esedékes részletének megfizetését elmulasztja.”

12. § (1) Ez a rendelet 2015. június 26. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is kell alkalmazni.

(2) E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2015. június

Danada-Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendelet módosítása szükségessé vált, a szabályozás pontosabbá tétele, és a szociális körülmények hangsúlyosabbá tétele érdekében

Részletes indokolás

1. §-hoz

A Képviselő-testület csak így követheti nyomon a lakásállomány alakulását és dönthet érdemben a felhasználás módjáról.

2. §-hoz

Biztosítani kell, hogy rendszeresen, évente legalább kétszer kerüljön sor a pályázat kiírására.

3. §-hoz

A jelenlegi szöveg korlátozza a bizottság jogkörét. Indokolatlan és ellentmond a rendelet egésze logikájának, hogy a méltányosságból adott lakások esetében más lakbérszabályok érvényesüljenek, mint általában. A szociális lakbér megállapításnak lehetőségét meg kell teremteni. A bizottság jogkörének elvonását jelenti, ha ez előterjesztő előzetesen szelektálhat a kérelmek között és a döntéshozók nem ismerhetik meg azokat.

A szó valós tartalmát nézve nem tekinthető önhibának, ha valaki (pl. egy betegség, munkanélküliség, haláleset stb.) miatt nem tudta fizetni a lakbért, és ezért vesztette el a lakását. Az sem önhiba, ha együttélési szabályok be nem tartása miatt vesztették el a lakásukat, de a be nem tartó fél nem költözik velük.

A nyilvános mérlegelés magasabb szintjét biztosítani szükséges

Indoklás: bb), bc) és bd) pontok esetén: valószínű, hogy éppen áldatlan lakáshelyzetet miatt nem tudták ezeket a feltételeket teljesíteni. A megoldás a családsegítés és nem a büntetés.

A d) pont kizárta azokat, akiknek jövedelme nem fedezi a lakbért és egyéb díjakat. A szociális lakbér pont az ilyen helyzetek megoldását, a hajléktalanság megakadályozását szolgálja. A javaslat összhangban van az (1) bekezdés módosítására tett javaslattal.

4. §-hoz

Ez a pont egy lehetőséget határozott meg (bérlet helyett adható kisebb tulajdon is). Bár ritkán lehet élni vele, de pl. egy nagy lakásban élő egyedülálló személy esetében lehet értelme. Ha viszont nincs olyan helyzet, hogy éljenek vele, akkor sem történik semmi.

5. §-hoz

ez lehetővé teszi, hogy a bontandó házakból kiköltöztetendők kényszerhelyzetbe kerüljenek.

6. §-hoz

Ha valaki olyan helyzetbe kerül, hogy a tartozásai kiegyenlítése érdekében kisebb lakásba kell költöznie, akkor valószínűleg a közműekkel is tartozik. Ha a tartozás után fennmarad minden pénzét elveszi az önkormányzat (részben a felújítás, részben a jövődi lakbér fejében), akkor nem tudja kifizetni a közműtartozásokat és ismét megoldhatatlan helyzetbe kerül.

7. §-hoz

Jogtechnikai módosítás.

8. §-hoz

A törölt bekezdés arról szólt, hogy ha valakinek tartozás miatt felmondtak, de kiegyenlítette és már sok éve rendszeresen fizet, akkor lehessen vele újra határozott idejű szerződést kötni. Indokolatlan ennek a lehetőségnek a megszüntetése. A korábbi módosító javaslat indoklása nem is tartalmazott erre vonatkozóan érveket.

9. §-hoz

A javaslat lakossági panaszokon alapul, mely szerint a bérbeadó szervezet megtagadta központi fűtésű önkormányzati házak esetében a házra eső teljes költség és a költségfelosztás ismertetését.

10. §-hoz

A pénzbeli térítés itt meghatározott mértéke nem teszi lehetővé, hogy a kiköltözők a korábbinál nem rosszabb lakhatást biztosítsanak maguknak. Ez a rehabilitációs folyamatot is hátráltatja és méltánytalan.

A bérlőket indokolatlan hátrányba hozta a legutóbbi ülésen elfogadott, a bérbeadó szervezet kényelmét szolgáló módosítás. A 15 napos késlekedés rontja a volt bérlő lehetőségeit egy új lakás megvételére.

11. §-hoz

A legutóbbi módosításkor bekerült bekezdés jelenlegi megfogalmazásából nem derül ki, hogy ez általános felhatalmazást jelent-e, vagy esetenként ki kell kérni. A nemfizetés okának vizsgálata nélkül nem helyes egy ilyen általános intézkedési jogot adni a bérbeadó szervezetnek.

12. §-hoz

Hatályba léptető és deregulációs rendelkezések.

EREDETI RENDELET

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat Képviselő-testületének
16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelete**

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
tulajdonában álló lakások bérbeadásának
feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről**

Budapest Józsefváros Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdés és a 79. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján – a Budapest Főváros Közgyűlésének 17/2006. (IV.14) Főv. Kgy. rendeletének keretei között – az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a fizetendő lakbér mértékéről, a következő rendeletet alkotja:

3. §

(1) A Képviselő-testület a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján 5 évenként – a vagyongazdálkodási terv részeként – irányelveket határoz meg arról, hogy az adott évben az üres és várhatóan megüresedő lakások közül a (4) bekezdés a)-m) pontjaiban meghatározott bérbeadási jogcímek alapján a bérbeadásra milyen arányok érvényesítése célszerű.

Az üres és a várhatóan megüresedő lakásállományról bérbeadó szervezet köteles a Képviselő-testületet tájékoztatni. A tájékoztatóban a lakásállomány övezet, alapterület, komfortfokozat, szobaszám és műszaki állapot szerinti összetételét és a hasznosítási javaslatot számszerűsítve kell szerepeltetni, valamint meg kell határozni az Önkormányzatra kötelező, vagy a döntésétől függő elhelyezési feladatokat is.

MÓDOSÍTÁS

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat Képviselő-testületének**

../2015.(.....) önkormányzati rendelete

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
tulajdonában álló lakások bérbeadásának
feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló
16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján a következőket rendeli el:

1. § (1) A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Képviselő-testület a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján évenként – a vagyongazdálkodási terv részeként – irányelveket határoz meg arról, hogy az adott évben az üres és várhatóan megüresedő lakások közül a (4) bekezdés a)-m) pontjaiban meghatározott bérbeadási jogcímek alapján a bérbeadásra milyen arányok érvényesítése célszerű.

Az üres és a várhatóan megüresedő lakásállományról bérbeadó szervezet köteles a Képviselő-testületet tájékoztatni. A tájékoztatóban a lakásállomány övezet, alapterület, komfortfokozat, szobaszám és műszaki állapot szerinti összetételét és a hasznosítási javaslatot számszerűsítve kell szerepeltetni, valamint meg kell határozni az Önkormányzatra kötelező, vagy a döntésétől függő elhelyezési feladatokat is.”

4. §

„(2) A bérbe adható lakások rendelkezésre állásától függően, szociális bérletre jogosultak részére vagy szociális bérletre nem jogosultak részére magasabb bérleti díj előírása mellett pályázat kiírására kerülhet sor:

- a.) akik semmilyen jogcímen nem rendelkeznek beköltözhető lakással,
- b.) másik lakás bérbevételére a lakásigény mértékét figyelembe véve azon bérlők számára, akiknek a jelenlegi lakásuk pl. a család létszámváltozása vagy egyéb ok miatt már nem megfelelő,
- c.) azok részére, akik rossz minőségű és/vagy kis alapterületű lakásuk helyett másik, nagyobb alapterületű, nagyobb szoba számú vagy jobb minőségű lakást kívánnak bérelni,
- d.) azok részére, akik szociális bérletük megszüntetése mellett másik nagyobb alapterületű és/vagy nagyobb szoba számú vagy jobb minőségű lakást kívánnak bérelni,
- e.) 40. évüket be nem töltött házások vagy felsőfokú tanintézményben tanulók számára,
- f.) az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek közalkalmazottai és más dolgozói, a Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, illetve más dolgozói és az önkormányzati feladat- és hatásköröket jogszabálynál fogva ellátó személyek megbízatásuk fennállása alatt,,
- g.) az Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának a dolgozói számára,
- h.) lakás rendeltetészerű használatra való alkalmassá tételének kötelezettségével,
- i.) az a)-h) pontban megjelöltek vagy egyes csoportjaik számára.
- j) deviza alapú jelzáloghitelét nem képes törleszteni, vagy visszafizetni, és a tulajdonát képező, Budapest VIII. kerületben található lakásra vonatkozó deviza alapú kölcsönszerződéseket a finanszírozó pénzügyi intézmény felmondta, és az ingatlan tulajdoni lapjára a végrehajtási jogot akár a finanszírozó pénzügyi intézmény javára, akár közüzemi díj, vagy közös költség követelést érvényesítő végrehajtást kérő javára feljegyezték, valamint a finanszírozó pénzügyi intézménnyel és az ingatlanra feljegyzett, közüzemi díj, vagy közös költség követelést érvényesítő végrehajtást kérővel, a lakásközös értékesítésére megállapodást kötött.”

2. § A Rendelet 4. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbe adható lakások rendelkezésre állásától függően, **de évente legalább kétszer** a szociális bérletre jogosultak részére vagy szociális bérletre nem jogosultak részére magasabb bérleti díj előírása mellett pályázat kiírására kerülhet sor:

- a.) akik semmilyen jogcímen nem rendelkeznek beköltözhető lakással,
- b.) másik lakás bérbevételére a lakásigény mértékét figyelembe véve azon bérlők számára, akiknek a jelenlegi lakásuk pl. a család létszámváltozása vagy egyéb ok miatt már nem megfelelő,
- c.) azok részére, akik rossz minőségű és/vagy kis alapterületű lakásuk helyett másik, nagyobb alapterületű, nagyobb szoba számú vagy jobb minőségű lakást kívánnak bérelni,
- d.) azok részére, akik szociális bérletük megszüntetése mellett másik nagyobb alapterületű és/vagy nagyobb szoba számú vagy jobb minőségű lakást kívánnak bérelni,
- e.) 40. évüket be nem töltött házások vagy felsőfokú tanintézményben tanulók számára,
- f.) az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek közalkalmazottai és más dolgozói, a Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, illetve más dolgozói és az önkormányzati feladat- és hatásköröket jogszabálynál fogva ellátó személyek megbízatásuk fennállása alatt,,
- g.) az Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának a dolgozói számára,
- h.) lakás rendeltetészerű használatra való alkalmassá tételének kötelezettségével,
- i.) az a)-h) pontban megjelöltek vagy egyes csoportjaik számára.
- j) deviza alapú jelzáloghitelét nem képes törleszteni, vagy visszafizetni, és a tulajdonát képező, Budapest VIII. kerületben található lakásra vonatkozó deviza alapú kölcsönszerződéseket a finanszírozó pénzügyi intézmény felmondta, és az ingatlan tulajdoni lapjára a végrehajtási jogot akár a finanszírozó pénzügyi intézmény javára, akár közüzemi díj, vagy közös költség követelést érvényesítő végrehajtást kérő javára feljegyezték, valamint a finanszírozó pénzügyi intézménnyel és az ingatlanra feljegyzett, közüzemi díj, vagy közös költség követelést érvényesítő végrehajtást kérővel, a lakásközös értékesítésére megállapodást kötött.”