
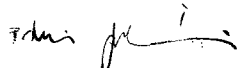




SURROGAT



Előterjesztés

Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2020. július 16. sz. napirend
Tárgy: Javaslát lakáskiürítési moratórium bevezetésére	
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 	
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	
Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt	-
Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	x
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	-
Városüzemeltetési Bizottság	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság	-
Határozati javaslat:	
A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A veszélyhelyzet 2020. június 18-i megszűnésével a Kormány vonatkozó rendelkezései alapján, 2020. július 2. napjával újra indíthatók a lakásbérleti jogviszony díjhátralék vagy magatartási probléma miatti felmondása, valamint, az önkényes lakásfoglalók kihelyezése érdekében indított jogerős végrehajtási eljárások, lakás kiürítések.

Az Önkormányzat szándéka, hogy csak azokban az esetekben kerüljön sor kilakoltatásra, ahol a lakó elhelyezése saját erőből megoldott, egyéb esetekben a kilakoltatásra kerülő személy, család elhelyezését biztosítani kell. Ehhez szükséges az Önkormányzat által a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ szoros együttműködésére alapozó eljárásrend megalkotása.

Az eljárásrend megalkotása a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelet (Lakásrendelet) átfogó módosítását igényli, amire ilyen rövid időn belül nincs mód.

ERKEZETT

2020 JÚL 14

A

13 30
CL

SO

8

Előzőek alapján javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a Lakásrendelet felülvizsgálatáig függesse fel a lakáskiürítési eljárásokat az alábbi esetek kivételével:

- a. olyan lakás esetében, amelynek a bérleti szerződése felmondásra került, vagy egyéb okból megszűnt, és a volt bérlő/lakáshasználó nem lakja életvitelszerűen (üres lakás),
- b. önkényes lakásfoglalás esetében,
- c. bizonyítottan drogkereskedés céljára használt lakás esetében.

A b. és c. pontok esetében az alábbi eljárásrendet kell alkalmazni:

- 1.) Bérbeadó a lakáskiürítési eljárás megindítása előtt legalább 30 nappal tájékoztatja a jogcím nélküli lakáshasználót
 - a. az eljárás jogkövetkezményeiről,
 - b. az általa igénybe vehető jogvédelmi lehetőségekről, valamint
 - c. a kerületi családsegítő szolgálat elérhetőségéről, és
 - d. a fővárosi vagy kerületi rendeletben szabályozott szociális ellátások igénybevételének lehetőségéről, különös tekintettel a hátralékkiegyenlítő támogatásra és az adósságkezelési szolgáltatásra.
- 2.) Bérbeadó a lakáskiürítési eljárásban született bírósági határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül értesíti a lakás elhagyására kötelezettet – a bérlő lakhatáshoz fűződő érdekének védelme érdekében – a kerületi családsegítő szolgálat egyidejű értesítése mellett
 - a. a jogerős határozatban foglaltak jogkövetkezményeiről,
 - b. a végrehajtási eljárásban őt megillető jogokról,
 - c. a kerületi családsegítő szolgálat elérhetőségéről,
 - d. a kerületi rendeletben szabályozott szociális ellátások igénybevételének lehetőségéről, különös tekintettel a hátralékkiegyenlítő támogatásra és az adósságkezelési szolgáltatásra.
- 3.) Bérbeadó a lakáskiürítés foganatosításának időpontját közlő végrehajtói értesítést követő 8 napon belül az 1.) és 2.) pont szerinti értesítéssel azonos tartalmú értesítést küld a lakás elhagyására kötelezetteknek.
- 4.) A bérbeadó a végrehajtás módjaként a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 174. § d) pontjában foglaltakat nem kérheti meghatározni, ha a lakás elhagyására kötelezett jogcím nélküli lakáshasználó, és a vele együtt költöző családtagok minimálisan elfogadható együttes elhelyezése nem lenne biztosított.

(A Vht. 174. § d) pontja kimondja, hogy „A bíróság végzéssel határoz a végrehajtás módjáról, így [...] a rendőrség közreműködésével kényszerítheti ki a meghatározott cselekményt.”)

- 5.) Minimálisan elfogadható együttes elhelyezésnek minősül
 - a. várandós nők és a lakásban kiskorú gyermeket nevelők - ideértve a köznevelési, felsőoktatási vagy felnőttképzési intézménnyel, szolgáltatóval tanulói, hallgatói vagy felnőttképzési jogviszonyban álló 24 év alatti gyermeket - esetében családok átmeneti otthona,
 - b. egyedülálló pszichiátriai betegek vagy szenvedélybetegek és fogyatékos, valamint mozgás-, illetőleg látássérült személyek esetében a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény szerinti támogatott lakhatás intézményei,
 - c. öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött, gondozási szükséglettel rendelkező személyek esetében idősök otthona,
 - d. aktívkorú gyermektelen házaspárok vagy élettársak esetében páros elhelyezést biztosító átmeneti szálló,
 - e. egyedülálló esetén olyan átmeneti szálló, amelyben biztosított a legfeljebb 2 fős szobában való elhelyezés.

- 6.) Ápolásra, gondozásra szoruló személy esetében, ha ápolását vagy gondozását a vele együtt lakó biztosítja, és az őt ápoló vagy gondozó személlyel együttes elhelyezésre tart igényt, akkor csak az minősül minimálisan elfogadható elhelyezésnek.
- 7.) A minimálisan elfogadható elhelyezést a főváros közigazgatási területén kell biztosítani.
- 8.) Bérbeadó a 5.) pontban foglaltak fennállását a lakáskiürítést foganatosító végrehajtó értesítését követően folyamatosan köteles vizsgálni, és annak hiányában köteles intézkedni a lakáskiürítés foganatosításnak elhalasztása iránt.

A dorogkereskedésre vonatkozóan a rendőrség által készített jegyzőkönyv, megkeresés alapján szerez tudomást az Önkormányzat.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatalának van pénzügyi vonzata, mivel a lakáskiürítések elmaradásával tovább nő a bentlakók Önkormányzattal szembeni – vélhetően a későbbiekben behajthatatlan – hátralékának összege, amit terhel még az eljárások megindításával kapcsolatos költségek és kamatok összege. Lakások esetében a követelés ténylegesen behajthatatlanná történő minősítésére abban az esetben kerül sor, ha az adós elhunyt és az általa hagyott vagyon nem fedezi a tartozás összegét. A követelés veszteségként történő leírására csak ezt követően kerülhet sor. Az adóssal szembeni költségeket növeli, hogy az ügy elévülés előtti újra indítása újabb költségelőleg megfizetését igényli, ami az Önkormányzatot, mint végrehajtást kérőt terhel, megtérülésre behajtás során van lehetőség.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-a alapján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 15. §-a szerint: „(1) Az Önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a Képviselő-testület rendelkezik”.

Az Mötv. 23. § (5) bekezdés 14. pontja szerint a kerületi önkormányzat feladata különösen a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület .../2020. (VII.16.) határozata

a lakáskiürítési moratórium bevezetéséről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) a jogerős végzéssel rendelkező lakáskiürítési eljárásokat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelet vonatkozó módosításáig felfüggeszti az alábbi esetek kivételével:
 - a. olyan lakás esetében, amelynek a bérleti szerződése felmondásra került, vagy egyéb okból megszűnt, és a volt bérlő/lakó nem lakja életvitelszerűen (üres lakás),
 - b. önkényes lakásfoglalás esetében,
 - c. bizonyítottan drogkereskedés céljára használt lakás esetében.
- 2.) a határozat 1.) b. és c. pontjai esetében a következő eljárásrendet kell alkalmazni:

- A.) Bérbeadó a lakáskiürítési eljárás megindítása előtt legalább 30 nappal tájékoztatja a jogcím nélküli lakáshasználót
- az eljárás jogkövetkezményeiről,
 - az általa igénybe vehető jogvédelmi lehetőségekről, valamint
 - a kerületi családsegítő szolgálat elérhetőségéről, és
 - a fővárosi vagy kerületi rendeletben szabályozott szociális ellátások igénybevételének lehetőségéről, különös tekintettel a hátralékkiegyenlítő támogatásra és az adósságkezelési szolgáltatásra.
- B.) Bérbeadó a lakáskiürítési eljárásban született bírósági határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül értesíti a lakás elhagyására kötelezettet – a bérlő lakhatáshoz fűződő érdekének védelme érdekében – a kerületi családsegítő szolgálat egyidejű értesítése mellett
- a jogerős határozatban foglaltak jogkövetkezményeiről,
 - a végrehajtási eljárásban őt megillető jogokról,
 - a kerületi családsegítő szolgálat elérhetőségéről,
 - a kerületi rendeletben szabályozott szociális ellátások igénybevételének lehetőségéről, különös tekintettel a hátralékkiegyenlítő támogatásra és az adósságkezelési szolgáltatásra.
- C.) Bérbeadó a lakáskiürítés foganatosításának időpontját közlő végrehajtói értesítést követő 8 napon belül az A.) és B.) pont szerinti értesítéssel azonos tartalmú értesítést küld a lakás elhagyására kötelezettnek.
- D.) A bérbeadó a végrehajtás módjaként a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 174. § d) pontjában foglaltakat nem kérheti meghatározni, ha a lakás elhagyására kötelezett jogcím nélküli lakáshasználó, és a vele együtt költöző családtagok minimálisan elfogadható együttes elhelyezése nem lenne biztosított.
- E.) Minimálisan elfogadható együttes elhelyezésnek minősül
- várandós nők és a lakásban kiskorú gyermeket nevelők - ideértve a köznevelési, felsőoktatási vagy felnőttképzési intézménnyel, szolgáltatóval tanulói, hallgatói vagy felnőttképzési jogviszonyban álló 24 év alatti gyermeket - esetében családok átmeneti otthona,
 - gyedülálló pszichiátriai betegek vagy szenvedélybetegek és fogyatékos, valamint mozgás-, illetve látássérült személyek esetében a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény szerinti támogatott lakhatás intézményei,
 - öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött, gondozási szükséglettel rendelkező személyek esetében idősek otthona,
 - aktívkorú gyermektelen házaspárok vagy élettársak esetében páros elhelyezést biztosító átmeneti szálló,
 - egyedülálló esetén olyan átmeneti szálló, amelyben biztosított a legfeljebb 2 fős szobában való elhelyezés.
- F.) Ápolásra, gondozásra szoruló személy esetében, ha ápolását vagy gondozását a vele együtt lakó biztosítja, és az őt ápoló vagy gondozó személlyel együttes elhelyezésre tart igényt, akkor csak az minősül minimálisan elfogadható elhelyezésnek.
- G.) A minimálisan elfogadható elhelyezést a főváros közigazgatási területén kell biztosítani.
- H.) Bérbeadó az E.) pontban foglaltak fennállását a lakáskiürítést foganatosító végrehajtó értesítését követően folyamatosan köteles vizsgálni, és annak hiányában köteles intézkedni a lakáskiürítés foganatosításnak elhalasztása iránt.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében 2020. július 16.

2. pont esetében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelet vonatkozó felülvizsgálatáig

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Józsefvárosi Szociális Szolgálat és Gyermekjóléti Központ

Budapest, 2020. július 14.



Pikó András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:



Czukkerné dr. Pinter Erzsébet
jegyző

