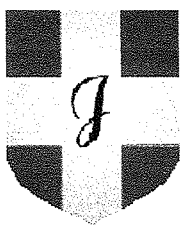


3/2



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2011. július 21-ei ülésére

Előterjesztő: *Egry Attila*
alpolgármester

Ellenjegyzés: *Dr. Mészár Erika*
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

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

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

| Bizottságok: | Tárgyalás: |
|-----------------------------------------|------------|
| Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság | x |
| Humánszolgálati Bizottság | |

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt: hirdetőtáblán: honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY, KISFALU KFT.
AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL. (SZERV. EGYSÉG VEZ.)

JOGI CSOPORT:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

AZ ANYAG TERJEDELME:

6 oldal, beadvány

ÉRKEZETT

2011 JÚL 12. 15⁴⁰

Meghívó szerinti pont:

Elfogadott napirendi pont:

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

Előterjesztő: Egry Attila alpolgármester

A testületi ülés időpontja: 2011. július 21.

Az előterjesztés elfogadásához minősített szótöbbség szükséges

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés készítője: Kisfalu Kft.

Az előterjesztés leírója: Hajdu Katalin irodavezető

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület megalkotta a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú rendeletét.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Kisfalu Kft. a lakásgazdálkodási feladatok ellátása során megszerzett tapasztalatai alapján szükségesnek tartja a rendelet egyes szakaszainak pontosítását, kiegészítését, illetve módosítását, az alábbiak szerint:

- 1.) A fentiekben hivatkozott rendelet 3.§ (1)-(2) bekezdésének módosítása a Képviselő-testület, valamint a bérbeadó szervezet feladatainak és hatásköreinek pontosítása miatt vált szükségessé.
- 2.) A 11/A.§ határozza meg a pályázaton kívül, minőségi csere keretében történő bérbeadást. Ezen belül a rendelet 11/A.§ (3) bekezdése határozza meg, hogy az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban álló bérlők magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását milyen módon, illetve milyen költségek viselése mellett kérhetnek. A tapasztalatok alapján – *gondolván itt a rendkívüli élethelyzetben élő, és anyagi fedezettel nem rendelkező bérlőkre* – a szabályozás nem volt teljes körű, ezért annak kiegészítése vált szükségessé.
- 3.) A 39-41.§ azokról a bérlőkről, illetve jogcím nélküli lakáshasználókról rendelkezik, akik szándéka arra irányul, hogy tartozását megfizesse. Ezért ezen szabályok bővítése, illetve azok rugalmasabb, gyorsabb intézése érdekében szükségessé vált a rendelet módosítása.

A Kisfalu Kft a rendeletmódosításra tett javaslatát a fentiek szerint elkészítette, amely jelen előterjesztésem 1/a. és 1/b. számú mellékletét képezi.

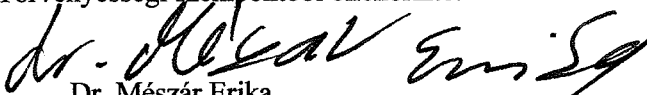
Fent leírtakat figyelembe véve javaslom a mellékelt rendeletmódosítás megalkotását.

Budapest, 2011. július 4.

Tisztelettel:


Egry Attila
alpolgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző 2011. JÚL. 12.

1. számú melléklet: 1/a, és 1/b. számú melléklet: A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosításának tervezete





Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2011. (.....) önkormányzati rendelete

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

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

„(1) A Képviselő-testület a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján minden évben – a költségvetési koncepció elfogadásával együtt – 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, illetve döntésétől függő elhelyezési feladatokat is.”

2. § A Rendelet 11/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik - jogosultság esetén - az általuk bérelt bérlemény tiszta, kifestett, rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson lakbérhátralék, víz- és csatornahasználati díjtartozás, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozás nincs. Ebben az esetben bérlő köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben a bérlői kezdeményezés indoka a bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy rendkívüli élethelyzete, abban az esetben a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság 100 %-os mértékig csökkentheti.”

3. § A Rendelet 11/A. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

“(6) A (3) bekezdés alkalmazásának szempontjából rendkívüli élethelyzet különösen:

1
2

- a) bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy olyan egészségi állapota, melyen a jelenlegi lakáskörülményei súlyosan nehezítenek,
b) bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy jelenlegi lakóhelyén veszélyeztetettségnek van kitéve.”

4. § A Rendelet 39. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelet szerinti, Budapest Józsefváros Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesülő, illetve részletfizetési megállapodás alapján teljesítő bérlőből jogcím nélkülivé vált lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet – feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig, de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – kizárólag használati szerződést köthet, a ténylegesen fizetendő költségelvű, illetve jogosultság esetén a szociális lakbérrel megegyező használati díj megfizetése mellett. Az adósság teljes összegének teljesítését követően, amennyiben más felmondási ok nem áll fenn, annak lejártát követő 90 napon belül a lakásra 1 év határozott idejű bérleti szerződést köt előbérleti jog biztosításával a jogcím nélküli lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet.”

5. § A Rendelet 40.§-a következő (5)–(6) bekezdéssel egészül ki:

“(5) Ha a bérleti díj nem fizetése folytán jogcím nélkülivé vált használó az elmaradt lakbér-, illetve használati díjhátralékát, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételeivel kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást egyösszegben megfizetni nem tudja, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, akkor a tartozását a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a rendelet 11/A. § (2) bekezdésében szabályozottak alapján is teljesítheti. Ebben az esetben Bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználó részére legfeljebb 5 lakást köteles megmutatni.

(6) Amennyiben a két lakás közötti forgalmi érték különbséget a tartozás teljes összegét nem fedezi, abban az esetben a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a tartozás fennmaradó részére, az összeg 20 %-ának befizetését követően a jogcím nélküli lakáshasználóval legfeljebb 12 hónap időtartamra, részletfizetési megállapodást köt.

6. § (1) Ez a rendelet 2011. év július 25. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) Hatályát veszti a Rendelet 3. § (2) bekezdése.

Budapest, 2011.....

Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté
polgármester

2 3
K

| <p>A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet</p> | <p>Tervezett módosítás</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>A Rendelet 3.§ (1) bekezdése:</p> <p>(1) A Képviselő-testület a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján minden évben – a költségvetési koncepció elfogadásával együtt – irányelveket határoz meg arról, hogy az adott évben az üres és várhatóan megüresedő lakások közül a (4) bekezdés a)-j) pontjaiban meghatározott bérbeadási jogcímek alapján a bérbeadásra milyen arányok érvényesítése célszerű.</p> <p>A Rendelet 3.§ (2) bekezdése:</p> <p>(2) Az (1) bekezdés alapján meghatározott irányelvek figyelembevételével a bérbeadó szervezet – évente – tájékoztatót terjeszt a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elé, melyben szerepeltetni kell az üres és a várhatóan megüresedő lakásállomány cím, alapterület, komfortfokozat, szobaszám és műszaki állapot szerinti összetételét és a hasznosítási javaslatot, számszerűsítve az Önkormányzatra kötelező és az Önkormányzat döntésétől függő elhelyezési feladatokat</p> <p>A Rendelet 11/A. § (3) bekezdése:</p> <p>(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik - jogosultság esetén - az általuk bérelt bérlemény tiszta,</p> | <p>A Rendelet 3.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>“(1) A Képviselő-testület a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján minden évben – a költségvetési koncepció elfogadásával együtt – 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.</p> <p>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, illetve döntésétől függő elhelyezési feladatokat is.”</p> <p>Hatályát veszti a rendelet 3.§ (2) bekezdése.</p> <p>A Rendelet 11/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik - jogosultság esetén -</p> |

kifestett, rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson lakbérhátralék, víz- és csatornahasználati díjtartozás, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozás nincs. Ebben az esetben bérlő köteles a visszaadott és a bérbé adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérbeadó részére megfizetni

az általuk bérelt bérlemény tiszta, kifestett, rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson lakbérhátralék, víz- és csatornahasználati díjtartozás, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozás nincs. Ebben az esetben bérlő köteles a visszaadott és a bérbé adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben a bérlői kezdeményezés indoka a bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy rendkívüli élethelyzete, abban az esetben a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság 100 %-os mértékig csökkentheti.”

A Rendelet 11/A. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

“(6) A (3) bekezdés alkalmazásának szempontjából rendkívüli élethelyzet különösen:

- a) bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy olyan egészségi állapota, melyen a jelenlegi lakáskörülményei súlyosan nehezítenek,
- b) bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy jelenlegi lakóhelyén veszélyeztetettségnek van kitéve.”

A Rendelet 39.§ (9) bekezdés:

(9) Az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti, Budapest Józsefváros Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesülő, illetve részletfizetési megállapodás alapján teljesítő jogcím nélküli lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet – feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig, de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – kizárólag használati szerződést köthet, a ténylegesen fizetendő költségű, illetve

A Rendelet 39. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelet szerinti, Budapest Józsefváros Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesülő, illetve részletfizetési megállapodás alapján teljesítő bérlőből jogcím nélkülivé vált lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet – feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig, de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – kizárólag használati szerződést köthet, a ténylegesen fizetendő költségű, illetve jogosultság esetén a szociális lakbérrel

jogosultság esetén a szociális lakbérrel megegyező használati díj megfizetése mellett. Az adósság teljes összegének teljesítését követően, amennyiben más felmondási ok nem áll fenn, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a lakásra határozott idejű bérleti szerződés köthető, előbérleti jog biztosításával.

megegyező használati díj megfizetése mellett. Az adósság teljes összegének teljesítését követően, amennyiben más felmondási ok nem áll fenn, annak lejártát követő 90 napon belül a lakásra 1 év határozott idejű bérleti szerződést köt előbérleti jog biztosításával a jogcím nélküli lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet.”

A Rendelet 40.§-a a következő (5)–(6) bekezdéssel egészül ki:

“(5) Ha a bérleti díj nem fizetése folytán jogcím nélkülivé vált használó az elmaradt lakbér-, illetve használati díjhátralékát, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételeivel kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást egyösszegben megfizetni nem tudja, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, akkor a tartozását a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a rendelet 11/A. § (2) bekezdésében szabályozottak alapján is teljesítheti. Ebben az esetben Bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználó részére legfeljebb 5 lakást köteles megmutatni.

(6) Amennyiben a két lakás közötti forgalmi érték különbség a tartozás teljes összegét nem fedezi, abban az esetben a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a tartozás fennmaradó részére, az összeg 20 %-ának befizetését követően a jogcím nélküli lakáshasználóval legfeljebb 12 hónap időtartamra, részletfizetési megállapodást köt.”