



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/6.

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. június 5.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a lakásgazdálkodási stratégia 2013. évi irányelveire

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. 

KÉSZÍTETTE: HEGEDŐS JÁNOS DIVÍZIÓVEZETŐ, HAJDU KATALIN IRODAVEZETŐ, KERESZTESI ZOLTÁNNÉ LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságvéleményezi

Humánszolgáltatási Bizottságvéleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú rendelet 3. § (1) bekezdés alapján a Tisztelt Képviselő-testület - a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján - minden évben irányelveket határoz meg arról, hogy az adott évben az üres és várhatóan megüresedő lakások közül a 3. § (4) bekezdés a)-n) pontjaiban meghatározott bérbeadási jogcímek alapján a bérbeadásra milyen arányok érvényesítése célszerű.

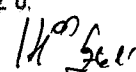
A Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Iroda feladata a lakásgazdálkodás keretén belül keletkező önkormányzati feladatok teljesítésében való közreműködés során: javaslatot tesz, előkészít és végrehajt a hatályban lévő jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően.

A Képviselő-testület a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat, elvárásokat, javaslatokat a kerületfejlesztést érintő koncepciókban, az irányelvekben, a rendeletekben és a képviselő-testületi, bizottsági határozatokban rögzített konkrét döntésekkel határozza meg a Kisfalu Kft. részére.

Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület működése időtartamára – mely egy választási időszak - dolgozza ki gazdasági terveit és stratégiáját, szükséges, hogy az önkormányzat jogszabályban előírt kötelezően ellátandó feladatkörébe tartozó lakásgazdálkodási koncepciója is igazodjon ahhoz.

ÉRKEZETT

2013 MÁJ 28.



1

Fentiekre tekintettel a rendelet 3.§ (1) bekezdésének módosítását javasoljuk, melyre vonatkozóan a szövegszerű változásokat a T. Képviselő-testület 2013. júliusi első rendes ülésére terjesztjük elő.

I. LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETE

I. A kerületi lakásállomány szerkezete (2013. március 31. adatok alapján)

Az utóbbi évek gazdasági nehézségei, a Józsefvárosban befektetők és ingatlanfejlesztők vállalkozási kedvét is mérsékeltek, a nagymértékben visszaeső keresletből adódó kockázat miatt. Ez, valamint az önkormányzati költségvetés korlátai az Önkormányzat, illetve a Vagyonkezelő szervezetek erőfeszítéseinek ellenére a kerületi lakásállomány műszaki fejlődésének is gátat szabtak, melyek okán a bérlakás struktúrát továbbra is a korszerűtlen és gyenge- műszaki színvonal, és állapot jellemzi.

Az alábbiakban, műszaki és hasznosítási szempontok alapján áttekintésre kerülő lakásállomány szerkezet, a vagyonkataszter 2013. március 31-én zárt adatai alapján kerültek meghatározásra.

Jelenleg Józsefváros Önkormányzata 4985 db önkormányzati tulajdonban lévő lakással rendelkezik az alábbiak szerinti csoportosításban.

Műszaki szempontok alapján (2013. március 31. adatok alapján):

- összkomfortos 470 db, mely a teljes állomány 9,43 %-a,
 - komfortos 2213 db, mely a teljes állomány 44,39 %-a
 - félkomfortos 439 db, mely a teljes állomány 8,80 %-a
 - komfort nélküli, 1738 db, mely a teljes állomány 34,86 %-a
 - szükséglakás 125 db, mely a teljes állomány 2,50 %-a.
-
- 1 szobás 3413 db, mely a teljes állomány 68,46 %-a,
 - 1,5 szobás 470 db, mely a teljes állomány 9,43 %-a,
 - 2 szobás 881 db, mely a teljes állomány 17,67 %-a
 - 2,5 szobás 67 db, mely a teljes állomány 1,34 %-a
 - 3 szobás, 98 db, mely a teljes állomány 1,96 %-a
 - 3 szobásnál több 56 db, mely a teljes állomány 1,12 %-a.

Hasznosítási szempontok szerint (2013. március 31. adatok alapján):

1. bérleti joggal terhelt (hasznosított)
 - határozott /határozatlan 3689 db (641 db / 3048 db)
 - jogcím nélküli 793 db
 - hagyatékos /jogilag nem üres/ 20 db
2. üres lakás (483)
 - hasznosítható 261 db
 - nem hasznosítható (pl. szükséglakás, bontandó, zárolt) 222 db
3. 2013 évre tervezett bontások
épület: 1 db (mely 9 db lakást foglal magában, de csak 5 db lakás lakott)

Tulajdonviszony szerint (2013. március 31. adatok alapján):

- 100%-ban önkormányzati ingatlanban 2998 db
- társasházi épületben 1987 db

A lakásállomány hasznosítás alapú szerkezeti változásainak áttekinthetősége érdekében az alábbi táblázatban kerültek feltüntetésre az elmúlt évek záró adatsorai. Az adatsor 2010 évtől kezdődően került felvételre, mivel a korábbi időszakok szerkezeti változásainak követésére vonatkozó adatsorokkal nem rendelkezünk.

Kategória	2010.XII.31 állapot			2011.XII.31 állapot				2013.III.31 állapot			
	Lakás db	Bérelt	Üres	Lakás db	változás	Bérelt	Üres	Lakás db	Változás	Bérelt	Üres
100% Önkormányzati	3283	2908	375	3208	-75	2811	397	2998	-210	2659	339
Társasházi	2175	2020	155	2037	-138	1900	137	1987	-50	1843	144
Összesen	5458	5234	507	5245	-213	4711	534	4985	-260	4502	483
Változás évről évre	kiindulási adat			-213		-523	27	-260		-209	51

Fenti táblázat alapján megállapítható, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány darabszámának csökkenése mérséklődött, mely elsődlegesen az elidegenítés csökkenő tendenciájának tudható be. Önkormányzati tulajdonú épületek esetében, a mintaidőszakban a 2012- es évben kiugró csökkenést a Bókay János u. 31; 33; 35; 37; számú épületek bontása okozta, mely során 134 darab lakás került megszüntetésre. - Ennek figyelembe vétele mellett látható, hogy a csökkenés egyenletes tendenciát mutat 2011. év záró adataihoz képest.

2. A 2012. évi lakásgazdálkodás meghatározott irányelvei és megvalósult elemei

A Képviselő-testület 100/2012.(III.22.), valamint a 221/2012. (VII.05.) számú határozatai vonatkoztak a 2012. év lakásgazdálkodási koncepciójának jóváhagyásáról, annak megvalósítandó elemeiről.

Hivatkozott képviselő-testületi határozatban irányelvként meghatározott elemek az alábbiakban részletezettek szerint, részlegesen kerültek megvalósítására.

A Képviselő-testület által meghatározott projekt A LÉLEK Program keretein belül 20 db lakás került korszerűsítésre, illetve a JVSZ részére átadásra - *amely az elmúlt időszak közérdekű hasznosításának kiemelkedő eleme* -, azon célból, hogy a lakások a programba bevonásra került és rehabilitáción résztvevő, korábban hajléktalan személyek részére kerüljenek kiutalásra. A program keretein belül lett kialakítva továbbá a LÉLEKHÁZ II. rehabilitációs állomás, mely a VIII. Szerdahelyi u. 5. szám alatti ingatlan felhasználásával - *2 lakás megszüntetése mellett* – került kialakításra. A teljes bérlakás állomány műszaki megoszlásában jelentős és érdemi arányváltozás a 2011. évi záró adatokhoz viszonyítottan nem történt, követték az állomány darabszám változásainak arányait. A Képviselő-testület fent nevezett határozatával kiemelten döntött több „Lakáspályázat” kiírásáról, az alábbiak szerint és alanyi körben:

- I. Képviselő-testület a 100/2012.(III.22.) számú határozat 3.1.) pontja alapján úgy döntött, hogy 2012. I. félévében a Józsefváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, illetve más dolgozói, az önkormányzati feladat- és hatásköröket jogszabálynál fogva ellátó személyek, valamint a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságának a dolgozói - *akik a pályázat kiírásakor legalább 3 éve az adott szervek alkalmazásában állnak* – részére, felújítási kötelezettség vállalásával, 1 év határozott időre szóló bérleti jogviszonnyal, előbérleti jog biztosításával, 5 db lakás kijelölésével a 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található lakásállomány terhére.
- II. a Képviselő-testület a 100/2012.(III.22.) számú határozat 3.2.) pontja alapján úgy döntött, hogy 2012. II. félévben széleskörű pályázat kerüljön kiírásra, felújítási kötelezettség vállalásával, költségelvű bérleti díj megfizetése mellett. E pályázati körben esetlegesen a végrehajtási szakaszban lévő, józsefvárosi devizahitelek köre is bevonásra került volna, 15 db lakás kijelölésével a 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található lakásállomány terhére.

A II.) pontban megnevezett pályázat kiírása során a Képviselő-testület 221/2012(07.05.) számú határozatának 1.) pontjában foglaltakkal módosította a korábban hozott 100/2012.(III.22.) számú határozat 3.2.) pontját. Hivatkozott határozati pont alapján a tervezett alanyi kör helyett a legalább egy éve házasságot kötött, 35. életévüket még be nem töltött ifjú házások részére kerüljön kiírásra a pályázat, akik józsefvárosi kötődésűek, és munkaviszonnyal rendelkeznek.

Tekintettel arra, hogy a 2012. II. félévében kiírandó lakáspályázat nem a kerület szélesebb alanyi körét érintette, ezért a 15 db önkormányzati bérlakás helyett 5 db lakás került kiírásra, a 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található lakásállomány terhére.

Az I.) pontban meghatározott alanyi kör részére a pályázat kiírásának időpontja: 2012. március 30., míg a benyújtásának határideje: 2012. május 2. napja volt.

A 2012. március 30. napjára kiírt „KSZ/2012 típusú” bérlakás pályázat érvényes volt, de Társaságunk javasolta a Képviselő-testületnek, hogy azt nyilvánítsa eredménytelennek, tekintettel arra, hogy az 5 db bérlakásra csekély

számú pályázat – vélhetően a pályázati kiírás a pályázók szélesebb körét kizárta azzal, hogy a pályázat eleve eredménytelen, ha a pályázó 8 pontnál kevesebbet ér el – érkezett, illetve a beérkezett pályázatokról csak 1 db lakásra érkezett érvényes pályázat.

Ezzel egyidejűleg javasoltuk a „KSZ/2012 típusú” bérlakás pályázat újabb kiírását a fent nevezett alanyi kör bővítésével, valamint a pályázat eredménytelensége esetében a ponthatár csökkentését, az alábbiak szerint:

- az alanyi kör bővüljön a Józsefvárosi Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek közalkalmazottai és más dolgozói körével, valamint
- a pályázó pályázata eredménytelen, ha a pályázó 5 pontnál - 8 pont helyett – kevesebbet ér el

Fentiekre tekintettel, 2012. március 30. napjára kiírt „KSZ/2012 típusú” bérlakás pályázatot a Tisztelt Képviselő-testület eredménytelennek nyilvánította, és egyidejűleg úgy döntött, hogy az alanyi kör bővítésével a pályázat 2012. július 2. napjára újból kerüljön kiírásra.

A pályázat kiírásának időpontja: 2012. július 2., míg a benyújtásának határideje: 2012. szeptember 17. napja volt.

A Tisztelt Képviselő-testület ezt a pályázatot is eredménytelennek nyilvánította, újabb döntés született a pályázat 2013. I. negyedévében történő újabb kiírására vonatkozóan, a pályázati felhívás részletesebb kidolgozásával, valamint szükség esetén a pályázatok bírálatát követően hiánypótlási felhívást biztosított a pályázók részére az igazolások, illetve lemaradt aláírások pótlására.

A pályázat kiírásának időpontja: 2013. január 14., míg a benyújtásának határideje: 2013. február 18. napja volt.

A meghirdetett 5 db lakásból 4 db lakásra nyújtottak be pályázati anyagot. Az 5 db lakásból 3 db lakásra választott ki nyertes pályázót a Tisztelt Képviselő-testület.

Tekintettel arra, hogy a meghirdetett 5 db lakásból 1 db lakásra érvényes pályázat nem érkezett és 1 db lakásra pályázatot nem nyújtottak be, ezért javasoltuk a visszamaradt 2 db lakás és további 2 db lakás ugyanebben az alanyi körben történő pályázati kiírását - *figyelemmel a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.8.) számú önkormányzati rendelet 4.§ szakaszában foglaltakra* -, a 464/2012.(XII.19.) számú határozatban elfogadott feltételekkel.

A Tisztelt Képviselő-testület a 127/2013. (IV.03.) számú határozatával döntött a fentiekben körül írt pályázat nyertesei mellett a sorrendben következő pályázókról is, akikkel bérleti szerződést lehet kötni a nyertes kiesése esetén, valamint 2013. április 15. - 2013. május 15. között kiírt pályázatról - 464/2012.(XII.19.) számú határozatban elfogadott feltételek szerint - 4 db lakás kijelölésével a 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található lakásállomány terhére. A pályázat jelen előterjesztés megírásáig még nem zárult le.

A b) pontban tervezett alanyi kör helyett javasoltuk, hogy a legalább egy éve házasságot kötött, 35. életévüket még be nem töltött ifjú házaspárok részére kerüljön kiírásra a pályázat, akik józsefvárosi kötődésűek, és munkaviszonnyal rendelkeznek. Tekintettel arra, hogy a 2012. II. félévében kiírandó lakáspályázat nem a kerület szélesebb alanyi körét érinti, ezért javasoltuk, hogy a 15 db önkormányzati bérlakás helyett 5 db lakás kerüljön kiírásra, a 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található lakásállomány terhére.

Fentiekre tekintettel a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete, 2012. július 5. napján megtartott ülésén a 221/2012.(VII.05.) számú határozatának 1.) pontjában, az alábbi döntést hozta:

„A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 100/2012.(III.22.) számú képviselő-testületi határozat 3.2. pontját, az alábbiakra változtatja:

2012. szeptember 3. - 2012. október 15. között lakáspályázatot ír ki felújítási kötelezettség vállalásával, 1 év határozott időre szóló bérleti jogviszonnyal, előbérleti jog biztosításával a határozat mellékletét képező tartalommal az abban megnevezett józsefvárosi kötődésű ifjú házaspárok részére, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság által kijelölt 5 darab lakás terhére.”

A fentiekben hivatkozott határozat figyelembevételével javasoltuk a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak, hogy 5 db üres lakás kerüljön kijelölésre az „IH 2012.” típusú bérlakás pályázatra.

Az „IH 2012.” típusú bérlakás a pályázat kiírásának időpontja: 2012. szeptember 3., míg a benyújtásának határideje: 2012. október 15. napja volt.

Az előírt határidőre 7 db pályázatot nyújtottak be. A 7 pályázóból 7 pályázó hiányosan nyújtotta be a pályázatát, mivel a pályázati anyaghoz a szükséges igazolásokat nem teljes körűen csatolta.

A Képviselő testület ezt a pályázatot is eredménytelennek nyilvánította, újabb döntés született a pályázat 2013. I. negyedévében történő újabb kiírására vonatkozóan, a pályázati felhívás részletesebb kidolgozásával, valamint szükség esetén a pályázatok bírálatát követően hiánypótlási felhívást biztosított a pályázók részére az igazolások, illetve lemaradt aláírások pótlására.

A pályázat kiírásának időpontja: 2013. február 18., míg a benyújtásának határideje: 2013. március 25. napja volt. A meghirdetett 5 db lakásból 5 db lakásra nyújtottak be pályázati anyagot. A benyújtott pályázatokból 7 db pályázat érvényes, 7 db pályázat érvénytelen.

A pályázatra kiírt Budapest VIII., Práter u. 18. I. em. 3. szám alatti lakásra öt pályázat érkezett, amelyből három pályázat érvényes és kettő érvénytelen volt. A három érvényes pályázatot leadó pályázó azonos pontszámot (8-8-8 pont) ért el. A Budapest VIII. Dankó u. 40. III. em. 5. szám alatti lakásra két pályázó ért el 8-8 pontot, míg egy pályázó 7 pontot. A Budapest VIII., Magdolna 44. II. em. 11. lakásra egy pályázó nyújtott be ajánlatot, azt azonban a második helyen jelölte meg. A Budapest VIII., Práter u. 55. mfsz. 7. szám alatti lakásra benyújtott pályázat érvénytelen volt. A Budapest VIII., Tömő u. 23/A. I. em.32. szám alatti lakásra benyújtott pályázat érvénytelen volt.

A beérkezett pályázatok értékelése a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 464/2012.(XII.19) számú határozatában jóváhagyott pályázati felhívásban meghatározott feltételek figyelembevételével történt.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 428/2012.(XII.06.) határozatával elfogadott versenyeztetési szabályzat 50. pontja alapján, a pályázatokat a Lakáspályázatok Értékelésében Közreműködők által tett megállapításokat figyelembe véve a bérbeadó szervezet értékeli, és ennek alapján a Kiíró választja ki a nyertes pályázót.

A fentiekben hivatkozott határozat 51.és 52. pontjaiban megfogalmazottak alapján a Kiíró a pályázat nyertese mellett meghatározza azt a sorrendben következő pályázót is, akivel bérleti szerződést lehet kötni a nyertes kiesése esetén. A Kiíró dönthet úgy is, hogy az azonos feltételekkel rendelkezők közül a nyertest és a második helyre sorolt pályázót sorsolás útján kell kiválasztani.

A Képviselő-testület a Versenyeztetési Szabályzat 52. pontját a 156/2013. (V.08.) számú határozatával akként módosította, hogy „a kiíró dönthet úgy is, hogy az azonos feltételekkel rendelkezők közül a nyertest és a második helyre sorolt pályázót sorsolás útján választja ki. A sorsolás nyilvános, azt közjegyző jelenlétében, a pályázati eljárás lebonyolítója által összehívott, legalább háromtagú sorsolási bizottság folytatja le, amelyről szóló jegyzőkönyvet az eredmény megállapítására vonatkozó előterjesztéshez mellékelni kell.”

Mindezekre tekintettel a nyilvános sorsolást dr. Pál Katalin, mint dr. Halasi Livia közjegyző mellett működő közjegyző-helyettes jelenlétében 2013. május 9. napján a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodáján megtartottuk. A sorsolás eredménye alapján a Tisztelt Képviselő-testület 2013. május 22-i ülésére összeállítottuk a pályázat nyerteseire vonatkozó javaslatunkat. A fentiekben körülírt pályázat nyertesei mellett a sorrendben következő pályázókról - *akikkel bérleti szerződést lehet kötni a nyertes kiesése esetén* – a Tisztelt Képviselő-testület ugyanezen ülésén döntött.

III. a Képviselő-testület a 221/2012.(VII.05.) számú határozatának 2. pontjában foglaltakkal módosította a korábban hozott 100/2012.(III.22.) számú határozatát oly módon, hogy az eredeti határozatott 10.) pont felvételével kibővítette. A határozatba bevont pont alapján Képviselő-testület úgy döntött, hogy minőségi lakáscsere pályázat 2013. I. negyedévében, míg a lakással nem rendelkező Józsefvárosban élők részére 2013. II. negyedévében kerüljön kiírásra.

A köztisztviselői, valamint az ifjú házaspárok részére kiírt pályázatok elhúzódnása miatt a minőségi lakáscsere pályázat 2013. I. félévében, míg a lakással nem rendelkező Józsefvárosban élők részére pályázat 2013. II. félévében kerül kiírásra.

A minőségi lakáscsere pályázat kiírásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 334/2013. (IV.08.) számú határozat 1.) pontjában döntött, az alábbiak szerint:

„2013. június 3. - 2013. július 3. között kétfordulós, minőségi lakáscsere pályázatot ír ki, Pályázati Felhívásban és a pályázati Jelentkezési Lapokban meghatározott tartalommal az önkormányzati lakások visszaadását vállalók részére, 1 év határozott időre szóló bérleti szerződéssel, felújítási kötelezettséggel, előbérleti jog biztosításával, az alábbiakban felsorolt és megnevezett 15 darab bérlakásra.

1.) Budapest VIII., Dankó u. 16. I. em. 6.	1 szoba	24,70 m ²	összkomfortos
2.) Budapest VIII., Dankó u. 16. I. em. 8.	2,5 szoba	50,55 m ²	összkomfortos
3.) Budapest VIII., Dankó u. 16. II. em. 9.	1 szoba	26,45 m ²	összkomfortos
4.) Budapest VIII., Dankó u. 16. III. em. 3.	1 szoba + hall	55,28 m ²	összkomfortos
5.) Budapest VIII., Dankó u. 16. III. em. 8.	1 szoba	26,50 m ²	összkomfortos
6.) Budapest VIII., Dankó u. 20. I. em. 3.	1 szoba	33,63 m ²	komfortos
7.) Budapest VIII., Dankó u. 20. II. em. 7.	1 szoba	35,43 m ²	komfortos
8.) Budapest VIII., Dankó u. 34. II. em. 4.	1 szoba	32,74 m ²	összkomfortos
9.) Budapest VIII., Dankó u. 40. III. em. 4.	1 szoba	35,64 m ²	összkomfortos
10.) Budapest VIII., József utca 47. I. 3.	1 szoba	27,30 m ²	összkomfortos
11.) Budapest VIII., József utca 47. IV. 8.	1 szoba	31,77 m ²	összkomfortos
12.) Budapest VIII., Magdolna u. 33. II. em. 3.	1 szoba	27,60 m ²	összkomfortos
13.) Budapest VIII., Magdolna u. 44. I. em. 1.	2 szoba	55,00 m ²	komfortos
14.) Budapest VIII., Nagytemplom u. 12/b. fszt. 27.	1,5 szoba	62,68 m ²	összkomfortos
15.) Budapest VIII., Rigó u. 4. fszt. 1.	2,5 szoba	91,94 m ²	komfortos”

Egyéb döntések

A Képviselő-testület a 100/2012.(III.22.) számú határozat 5.) pontja alapján úgy döntött, hogy a 2 lakás bevonásával megemeli a jelenleg 5 darab krízis lakások számát, azonban bevonható - *a célnak megfelelő elhelyezkedésű és alaprajzi kialakítású és műszaki állapotú és felszereltségű* - lakás nem állt rendelkezésre, részben az üres lakások pályázati bevonásából eredő zárolások és a LÉLEK programba történő lakásbevonások miatt. A Képviselő-testület a 100/2012.(III.22.) számú határozat 6.) pontjával döntött a minőségi csere folyamatát érintő támogatható feltételekről, gazdálkodási jellemzőiről, melyekről a kapcsolatos feladatvégzések során figyelemmel voltunk, illetve a vonatkozó előterjesztéseket és megállapodásokat is ezen jellemzőkhöz igazodó esetekben készítettük el.

Sajnálatos megállapításként megjegyzendő, hogy a lakások elhelyezkedése és műszaki felszereltsége, illetve állapota sok esetben nem egyezik a minőségi cserét igénylők igényeivel, illetve a mozgásteret jelentősen leszűkíti az üres lakásállomány pályázati és egyéb programok vonatkozásában történő zárolása.

A Képviselő-testület a 100/2012.(III.22.) számú határozat 8.) pontja alapján úgy döntött, hogy támogatja az elidegenítésben és érdemben lakásgazdálkodásba önállóan be nem vonható lakások esetében bérlők általi kezdeményezésre induló lakáscsatolásokat. A felajánlások valamint a bérlők megkeresése során tapasztalatként jelentkezett, hogy ugyan igény egyes esetekben lenne csatolásokra, de a bérlők szűkös anyagi helyzete azt nem engedí meg, így 2012. évben mindösszesen egy esetben történt műszaki csatolás.

A Képviselő-testület a 100/2012.(III.22.) számú határozat 9.) pontja alapján úgy döntött, hogy támogatja a kizárólag önkormányzat tulajdonában álló lakóépületekben található, gazdálkodási és műszaki szempontok és érdekek figyelembevételével a szükséglakások és a társbérletek megszüntetését, felszámolását. 2012. évben egy darab társbérlet felszámolása történt meg. Megjegyezni kívánjuk, hogy ez esetben a bérlői együttműködésnek, illetve a megfelelő műszaki állapotú és minőségű lakásoknak kiemelkedő szerepe van, mely fentiekben már jelzett okok miatt korlátozottan megvalósítható.

A Képviselő-testület a 100/2012.(III.22.) számú határozat 7.) pontja alapján úgy döntött, hogy a lakásgazdálkodás körében megnyíló kötelező és napi feladatok ellátására felhasználni nem kívánt önkormányzati tulajdonban lévő üres lakások közül maximum 60 db lakás a gazdaságosan fel nem újítható, vagy rossz műszaki állapota miatt gazdaságosan nem hasznosítható, társasházi épületben lévő lakások kerüljenek elidegenítésre.

3.Elidegenítési folyamatok áttekintése

Az elidegenítés folyamata egyrészt a bérlők részére történő eladásokból, másrészt az árverés útján történő értékesítésekből áll. A vizsgált időszakból megállapítható, hogy az elidegenítés lendülete tovább csökkent, mely elsődlegesen a bérlők részére történő eladások csökkenésével magyarázható.

A bérlők vásárlási kedvének visszaesése egyrészt magyarázható a gazdasági válság negatív hatásaival, másrészt azzal is, hogy a bérlőink jelentős része már határozott idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik mely az elidegenítést szabályozó helyi rendelet szabályozása alapján, a vételi ár mértékét jelentős megemeli. Határozott idejű bérlők esetén a forgalmi érték 95%-a a vételár, míg a határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlők esetében a forgalmi érték 25%-a, komfortos lakás esetén a forgalmi érték 50%-a. Ez a jelentős vételi ár differenciálható módon igazolja az elidegenítés visszaesését.

Az árverési eladások 2012. évben 60 lakás került értékesítésre.

Szerkezetátalakítási célok:

A fejlesztési rendeletben, kerületfejlesztési koncepcióban is megfogalmazásra került, a kerületi lakásállomány átstrukturálásának igénye, mely magába foglalja a rossz műszaki állapotú önkormányzati lakásállomány fokozatos átalakításának szükségességét, melynek célja egy műszakilag korszerű, fenntartható, meghatározott nagyságrendű és (össz)komfortos komfortfokozatú lakásállomány kialakítása. A kitűzött célok eszközei közül kiemelendő az elavult, egészségtelen lakásállomány bontása, értékesítése, illetve a lakóépületek műszaki színvonalának emelése.

II. PROJEKTEK, PROGRAMOK, PÁLYÁZATOK ELŐKÉSZÍTÉSE

I. MNP III program

A „Budapest-Józsefváros, Magdolna Negyed Program III.” (a továbbiakban MNP III) végrehajtásáról kötött Támogatási szerződést és annak mellékleteit (azonosító szám: KMOP-5.1.1/B-12-k-2012-0001) a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség, mint támogató képviselőjében eljáró Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Korlátolt felelősségű társaság, mint közreműködő szervezet és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint kedvezményezett között 2013. január 30-án írták alá.

Az MNP III. projektben 28 db 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület felújítása szerepel. Ezek közül az alábbi lakóépületek felújítási programja tartalmaz olyan munkálatokat, amelyek az adott épület valamennyi bérlőjének életét átmenetileg jelentősen befolyásolják, így a felújítási munkálatok elvégzése során kiemel és fontos szempont a bérlőkkel való szoros együttműködés. Ennek érdekében elkészült a Stratégiai és Cselekvési Terv, melynek célja az önkormányzati tulajdonú lakóépületekben felmerülő problémák hatékony kezelését szolgáló lépések meghatározása és megvalósulásának feltételeinek meghatározása. A Józsefváros Önkormányzat Képviselőtestület 187/2013. (V.22.) számú határozatával, fent nevezett Stratégia és Cselekvési Tervet jóváhagyta, melynek Lakásgazdálkodást érintő - alábbiakban kiemelt - elemei is vannak, melyek a lakásgazdálkodási hatásai is vannak.

Terv és kapcsolódó KT határozat által megnevezett Krízis házak:

- Dankó utca 17.,
- Lujza utca 8; 22; 30 és 34
- Magdolna utca 12.,
- Magdolna utca 20.,
- Magdolna utca 44.,
- Nagyfuvaros utca 26.,
- Szerdahelyi utca 18.

Bérlői moratórium: A hat kiemelten kezelt lakóépület esetében 2013. május 23-tól a bérleti jogviszonnal összefüggésben új eljárás nem indítható (bérleti jogviszony felmondása, létesítése, minőségi lakáscsere elbírálása, új bérleti jogviszony létesítése, stb.) 2013. szeptember 30-ig, a krízisházakat érintő szociális helyzetértékelés elfogadásáig, melytől eltérni csak nagyon indokolt esetben, az érintett szervezetek pozitív állásfoglalása esetén lehet.

Átmeneti lakások biztosítása: A kivitelezés során felmerülő krízisesetekre (műszaki, egyéb) való tekintettel szükséges kijelölni 7 beköltözésre alkalmas önkormányzati bérlakást, ahova a kivitelezés során felmerülő, a kivitelezés teljesítését veszélyeztető okok miatt azonnali elhelyezést lehet végrehajtani. A 7 darab lakásból 5 darabot a felújított, míg a maradék 2 darabot a nem felújított 100%-os önkormányzati épületben lévő bérlakás állományból kell kiválasztani, melyeket pályázat illetve program nem érint.

Házfelügyelői lakások kijelölése: A Krízis Házak közül a kivitelezések megindításáig a Magdolna utca 12. és 44 a Nagyfuvaros utca 26., Szerdahelyi utca 18. épületekben szükséges a házfelügyelői lakásokat biztosítani, illetve vagonkezelőknek szükséges megvizsgálnia és vizsgálatának eredményét bemutatnia és javaslatot tenni a hosszútávú házfelügyelői munkakör betöltését érintő hatásokról és kötelezettségekről alkalmazhatóság feltételeiről.

Lakbércsökkentés: a Krízis Házak mindegyike jelentős, több hónapig tartó felújításon esik át a bérlők bentlakása mellett Ezek a munkálatok jelentősen zavarhatják az bérlők életvitelét, ezért fent nevezett döntés alapján lakbércsökkentés kell végrehajtani a határozathoz rendelt épületekben..

A Program végrehajtása során Vagonkezelő szervezetnek folyamatosan kapcsolatba kell állni a Program

Végrehajtó Szervezetekkel, melyek részére folyamatosan adatot kell szolgáltatni, a Program által megkövetelt lakossági események kapcsán tájékoztató fórumokat és bizalomépítő tréningeket kell biztosítani, illetve a nem várt események kapcsán azonnali lépéseket kell foganatosítani.

II. Épület kiürítések:

A Budapest VIII., Víg u. 39. szám alatti épület kiürítése:

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete 2013. február 20-i ülésén elfogadott 2013. évre szóló költségvetésében a 11602 cím alatt, a Budapest VIII., Víg u. 39. szám alatti, 100%-os önkormányzati tulajdonú épület bontására 57.623.000,-Ft került elkülönítésre dologi előirányzaton.

A Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Városépítési Osztály Építéshatósági Csoport 2013. március 11. napján kelt, 8-3910/4/2013 számú határozatában bontási engedélyt adott ki az épület rendkívüli rossz statikai és műszaki állapota miatt. Az épület kiürítésével, valamint bontásával kapcsolatos feladatok ellátását a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. végzi.

A 2013. évi költségvetés elfogadását követően Társaságunk Lakásgazdálkodási Irodája ismételt megkezdte a tárgyalásokat a Budapest VIII., Víg u. 39. szám alatti épületben található 5 db lakott lakás bérlőjével. A bérlők cserelakásokat nem fogadtak el, bérleti jogviszonyukat pénzbeli térítés megfizetése mellett kívánták megszüntetni.

Az épületben 5 db bérleti joggal terhelt és 4 db üres lakás van. Az 5 db bérleti joggal terhelt lakás tekintetében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 345/2013.(IV.15.) számú és az 504/2013. (V.13.) számú határozatával hozzájárult, hogy a bérlőkkel a bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel megszünteti és részükre a lakásbérleti jogviszony megváltásaként – *a forgalmi értékbecslés szerinti* - pénzbeli térítést fizet azzal, hogy a lakás bérbeadó részére történő birtokbaadásáig fennálló bérlői díjtartozásokat a pénzbeli térítés összegéből közvetlenül levonja. A bérleti jogviszonyok közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó Megállapodások elkészültek, melyek aláírása a bérbeadó és bérlők részéről folyamatosan történnek.

III. Pályázatok előkészítése:

- a.) 2013. II. félévben azon Józsefvárosban élő családok részére kerüljön pályázat kiírásra, akik deviza alapú jelzálog hitelüket nem képesek törleszteni, illetve visszafizetni, és ezért a józsefvárosi fekvésű, tulajdonukat és egyben állandó lakcímüket képező lakásukra vonatkozó deviza alapú kölcsönszerződést a bank felmondta, és az ingatlan tulajdoni lapjára a végrehajtási jogot feljegyezték, a pályázatra kiírt lakás felújítási kötelezettségével, a lakás felújításához szükséges önerő igazolása mellett, és legalább a háztartás egy felnőtt tagja rendelkezik jövedelemmel.

A fenti alanyi kör részére kiírandó pályázatra 20 db lakás kerüljön kijelölésre a 100 % önkormányzati tulajdonban lévő, valamint a társasházi épületekben található üres lakásállomány terhére.

- b.) 2013. II. félévben azon lakással nem rendelkező Józsefvárosban élő családok, illetve pályakezdő fiatalok részére kerüljön pályázat kiírásra lakás felújítási kötelezettséggel, a lakás felújításához szükséges önerő igazolása mellett, akik józsefvárosi állandó bejelentett lakosok, esetleg tartózkodási hellyel rendelkezők, és legalább egy éves munkaviszonnyal rendelkezők.

A fenti alanyi kör részére kiírandó pályázatra 15 db lakás kerüljön kijelölésre a 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található üres lakásállomány terhére.

III. LAKÁSÁLLOMÁNY LAKÁSGAZDÁLKODÁSI JELLEMZŐI

1. *Az üres lakásállomány jellemzői*

A lakásgazdálkodás az üres lakásokra épül, ezen alapul. A korábbi évek tapasztalatai alapján, a lakásgazdálkodási feladatok teljesítésére évente kb. 50-80 újra hasznosítható lakás áll rendelkezésre, melyek kevés kivételtől eltekintve nem a kerület frekventáltabb részén helyezkednek el. Műszaki jellemzőiket tekintve többnyire egyszobás, alacsony komfort fokozatúak, melyek rossz műszaki állapotúak miatt jellemzően nem beköltözhetőek, illetve lakhatóvá tételük, felújításuk magas helyreállítási költséggel jár.

A lakásgazdálkodás körébe bevonható lakások három féleképpen üresedhetnek meg:

- a. *a lakás bérlője/használója leadja,*

- b. végrehajtás során,
- c. bérlő elhalálozása esetén,

- a. A bérlők által kezdeményezett lakás leadás történhet pénzbeli térítés megfizetésével, vagy térítés nélkül. Ezen jogcímeken, együttesen 2012. évben 5 db lakás üresedett meg.
- b. Végrehajtás során üresednek meg a peres eljárással érintett bérlemények. Ezekben az esetekben a bírósági eljárás lezárását követően önálló bírósági végrehajtó foganatosítja a lakás elhagyására vonatkozó kötelezettség végrehajtását. Ezen a jogcímen 2012. évben 13 db lakás üresedett meg.

Az önkormányzat jogainak érdekében 2012. évben 292 db felmondás került kiküldésre, az alábbi bontások szerint

- 180 db került peresítésre,
- 112 db részletfizetést kötött (Kisfalu Hátrálékezelési Irodával) ebből
- 11 db adósságcsökkentési támogatást kapott.

- c. Bérlő elhalálozása miatt éves szinten, átlagosan 20-30 db lakás üresedik meg, ezen a módon 2012. évben 22 db került az Önkormányzat birtokába.

Hagyatékos lakás esetében - amennyiben nem indul közjegyzői eljárás - az örökös a bérlő halálától számított 90 napon belül köteles a lakásból az ingóságokat elszállítani, amennyiben ennek nem tesz eleget, az ingóságok raktározásra kerülnek. A közjegyzői eljárással érintett lakások megüresedése hosszabb folyamat, amely akár több évet is igénybe vehet.

A lakásgazdálkodási munkafolyamatok során, a hasznosításba való bevonáskor a megüresedő lakások, az alábbiakban részletezett szempontok figyelembevételével is megvizsgálásra kerülnek.

A lakás műszaki adottságai (alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata), valamint állapota alapján.

A megüresedő szükséglakások önálló bérbeadására a lakástörvény és a helyi rendelet értelmében nincs lehetőség. Ezen lakások csatolásra ajánlhatóak fel, illetve társasházi épületben megüresedő szükséglakás esetén azok elidegenítésére van mód.

Kiemelendő, hogy az üres földszinti lakások többsége, elsősorban műszaki állapotuk alapján nem alkalmasak az önálló bérbeadásra, így megüresedés esetén nem vonhatóak be újra a lakásgazdálkodás körébe. Ezen lakásokat, amennyiben társasházi épületben találhatóak, úgy az értékesítésre szánt lakások körébe vonjuk be.

Értékesíthetőség szempontjai alapján, a gazdaságosan fel nem újítható vagy állapota miatt nem hasznosítható társasházi épületben lévő lakások elidegenítésre történő zárolásra, majd árverésre kerülnek (2012. évben 60 db lakás került átadásra).

A 100%-os önkormányzati tulajdonú épületekben, a lakásállomány műszaki összetételének javítása érdekében, a szükséglakások, gazdaságosan fel nem újítható üres lakások esetén lakásbővítéssel – csatolás- kerülnek hasznosításra. Ilyen jellegű csatolás 2012. évben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntése alapján - I esetben realizálódott.

Kiemelendő szempont, hogy éves szinten rendelkezni kell olyan szabadon felhasználható, és beköltözhető lakásokkal is, melyek kizárólag életveszély miatti kihelyezés során használhatóak fel. Erre a célra 2012. évben 5 db (mindegyik 1 szobás komfortos) lett meghatározva, melyből az év folyamán 4 db került felhasználásra. A lakásállomány mérete és az épületek általános műszaki állapota, valamint az MNP III. Programban résztvevő épületek felújítása miatt 2013. évben indokolt lenne legalább 2 db 1 szobás, komfortos, valamint 1 db 1,5 vagy 2 szobás komfortos, beköltözhető állapotú lakást elkülönítése.

IV. BÉRBEADÁSI JOGCÍMEK

- 1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, többször módosított 16/2010.(III.08.) számú rendelet 3. § (4) bekezdése szerint a lakásokat a következő jogcímeken lehet bérbé adni:

- a) pályázat útján,
- b) rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül,
- c) bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése,

- d) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,
 - e) bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül,
 - f) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján,
 - g) közszolgálati alkalmazottak részére szolgálati jelleggel, gyermek- vagy háziorvosi feladatok ellátására szolgálati jelleggel,
 - h) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján,
 - i) közérdekű célok megvalósítása érdekében,
 - j) HVT területén feltétel bekövetkeztéig,
 - k) előbérleti jog alapján,
 - l) házfelügyelői szolgálati jelleggel,
 - m) olyan jogcímnélküli lakáshasználók elhelyezése keretében, akik korábban bérlők voltak.
 - n) nem lakás célú helyiség lakássá minősítését követően, új bérleti szerződés kötésével
2. A következő jogcímenek történő bérbeadás esetén, nem szükséges arányokat meghatározni, mivel ezen bérbeadások, az üres lakásállományt nem, vagy csekély mértékben érintik:

a) Az előbérleti jog alapján történő bérbeadás:

Ha a határozott időre létesített bérlet a határozott idő lejártá miatt szűnik meg - feltéve, hogy nem következett be a bérlet létesítését kizáró ok -, az Önkormányzat a bérlőnek biztosít elsőbbséget a lakás ismételt bérbevételére, vagy másik lakást ad bérbe. Előbérleti jog alapján történő bérbeadásra 2012. évben eddig mintegy 60 esetben került sor.

b) A jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezése:

- aki korábban bérlő volt, de bérleti jogviszonya felmondásra került, azonban a felmondási okot megszüntette a bérleti jogviszony helyreállításáról 2012. évben 16 esetben került sor ezen a jogcímen bérleti szerződés megkötésére,
- törvényben előírt bérbeadási kötelezettség alapján (*pl.: jogviszonyfolytatás*) 2012. évben 28 db bérbeadás történt,
- bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése keretében a rendeletben foglaltak teljesülése esetében a jogcím nélküli által lakott lakás bérbeadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönthet. 2012. évben ezen a jogcímen 1 db esetben került sor.

c) Rendkívüli élethelyzetben lévők számára méltányosságból, pályázaton kívül történő bérbeadás:

A szociális ügyeket gyakorló bizottság - a bérbeadó szervhez benyújtott kérelmek (kezdeményezések) alapján - azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül, pályázaton kívül, *évente legfeljebb 12 lakás mértékéig*, szociális alapú lakbér megállapítása mellett - bérleti jogviszony létesíthető. Ezen a címen általában egy szobás, kis alapterületű, alacsony komfortfokozatú, felújítást igénylő lakás bérbeadására kerül sor. 2012. évben ezen a jogcímen bérbeadás nem történt.

d) Jóváhagyott lakáscsere szerződés alapján történő bérbeadás:

Ezen a címen történő bérbeadás az állampolgári cserét jelenti, ebben az esetben a bérlő személyében történik változás. 2012. évben 17 db ilyen típusú bérleti szerződés megkötésére került sor.

3. Az üres lakásállományt érintő bérbeadások:

a) Házfelügyelői lakásokkal kapcsolatos feladatok

Kerületünkben a szolgálati lakások helyzetének rendezése ügyében az utolsó átfogó intézkedés 2006-ban történt, melynek során a Tulajdonosi Bizottság 629/2006. (VI.07.) számú határozatával javaslatot tett a házfelügyelői szolgálati lakások helyzetének rendezésére. Ennek során megállapításra került, hogy a mindenkori kizárólagosan önkormányzati tulajdonú épületek esetében (*2012. évben 175 db*), annak számához viszonyítva 1/3 (*számítottan 58 db*) arányú legyen a házfelügyelői szolgálati lakások száma.

Jelenleg ez az arány elmarad (*38 db*) a kívánttól, így az előirányzott arány érdekében 35 db szolgálati lakás aktiválása szükséges.

A kezelési feladatok hatékonyságának növelése érdekében, valamint a bérlők által tanúsított negatív magatartási problémák kiszűrése céljából, 2013. év I. félévében legalább 5 db szolgálati lakás beállítása lenne szükséges. Különös tekintettel arra, hogy az MNP III. program megvalósításához illeszkedő

Stratégiai és Cselekvési Terv kapcsán, a felújításra kerülő 100% Önkormányzati tulajdonú épületek közül 7 db épületet Krízisház státusba helyeztek. Ennek megvalósulása esetén is jelentős elmaradás lenne a kívánatostól, valamint a fenti határozatban megjelölt irányelvtől.

b) Lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatok

Lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatok teljesítése címén történik a bérbeadás a rehabilitációs területről történő kihelyezés kapcsán 2012. évben ezzel kapcsolatos kihelyezés nem történt, illetve a minőségi csere teljesítése során 2012. évben 12db döntés született, az alábbi elosztásban:

Értékkülönbözet 100%	Csökkentett értékkülönbözet	Méltányosságból elengedett értékkülönbözet	Bérbeadó által (a díjhátralék közvetlen levonásával) fizetett értékkülönbözet	A minőségi lakáscsere folytán sem bérbeadónak, sem bérlőnek fizetési kötelezettsége nem keletkezett
3	2	3	3	1

A minőségi csere teljesítése a mindenkori ellátandó feladatok függvényében történik, ezért ezen igények lakáspályázaton kívüli teljesítésére nem tud határidőt vállalni az Önkormányzat. A rendelet értelmében a bérlő részére magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérheti - jogosultság esetén - az általuk bérelt bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson lakbér és egyéb közüzemi díjtarozás 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.

c) Bérbeadás pályázaton történő részvétellel

A bérbeadás feltételeiről szóló új rendelet hatálybalépését követően 2012. évben bérbeadásról szóló pályázat közzétételére 2 esetben került sor:

2012. I. félévében a Józsefváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, illetve más dolgozói, az önkormányzati feladat- és hatásköröket jogszabálynál fogva ellátó személyek, valamint a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságának a dolgozói - *akik a pályázat kiírásakor legalább 3 éve az adott szervek alkalmazásában állnak* – részére, felújítási kötelezettség vállalásával, 1 év határozott időre szóló bérleti jogviszonnyal, előbérleti jog biztosításával. /5 db lakás/
2012. II. félévében a józsefvárosi kötődésű legalább egy éve házasságot kötött, 35. életévüket még be nem töltött ifjú házaspárok részére, felújítási kötelezettség vállalásával, 1 év határozott időre szóló bérleti jogviszonnyal, előbérleti jog biztosításával. /5 db lakás/

V. LAKÁSGAZDÁLKODÁSI IRÁNYELVRE VONATKOZÓ JAVASLAT

Tekintettel a fent leírt feladatokra, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08) sz. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – *figyelemmel a bérbeadási jogcímek arányaira* -, az alábbi javaslat elfogadása indokolt:

- LÉLEK Program keretében**, belépő hajléktalanok részére méltányosságból történő bérbeadásra, 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületben lévő **12 db lakás kijelölése megtörtént.**
- Rendkívüli élethelyzetben lévők számára méltányosságból, pályázaton kívül történő bérbeadás, a Humánszolgálatási Bizottság döntése alapján (12 db lakás)* melyet 100% önkormányzati tulajdonú épületben, valamint társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakások felhasználásával kívánunk megoldani.

Javasoljuk továbbá, hogy a rendkívüli élethelyzetben lévők számára méltányosságból, pályázaton kívül történő bérbeadás esetén, a lakás 10 éves elidegenítési tilalom kikötése mellett kerüljön bérbeadásra.

- Krízis helyzetre elkülönített, meglévő 5 db lakás, melyből jelenleg 4 darab használatban van, 5 db lakással** kerüljön kibővítésre, melyet 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakások felhasználásával kívánunk megoldani.

4.) Pályázat útján történő bérbeadás:

- a.) 2013. II. félévben azon Józsefvárosban élő családok részére kerüljön pályázat kiírásra, akik deviza alapú jelzálog hitelüket nem képesek törleszteni, illetve visszafizetni, és ezért a józsefvárosi fekvésű, tulajdonukat és egyben állandó lakcímüket képező lakásukra vonatkozó deviza alapú kölcsönszerződést a bank felmondta, és az ingatlan tulajdoni lapjára a végrehajtási jogot feljegyezték, vagy a tulajdonjoga a végrehajtási eljárás folytán megszűnt, a pályázatra kiírt lakás felújítási kötelezettségével, a lakás felújításához szükséges önerő igazolása mellett, és legalább a háztartás egy felnőtt tagja rendelkezik jövedelemmel.

A fenti alanyi kör részére kiírandó pályázatra 20 db lakás kerüljön kijelölésre a 100 % önkormányzati tulajdonban lévő, valamint a társasházi épületekben található üres lakásállomány terhére.

- b.) 2013. II. félévben azon lakással nem rendelkező Józsefvárosban élő családok, illetve pályakezdő fiatalok részére kerüljön pályázat kiírásra lakás felújítási kötelezettséggel, a lakás felújításához szükséges önerő igazolása mellett, akik józsefvárosi állandó bejelentett lakosok, esetleg tartózkodási hellyel rendelkezők, és legalább egy éves munkaviszonnyal rendelkeznek.

A fenti alanyi kör részére kiírandó pályázatra 15 db lakás kerüljön kijelölésre a 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található üres lakásállomány terhére.

5.) Minőségi lakáscsere:

Év	Kérelmek száma	Teljesült kérelmek száma	Arány
2009.	3	0	0%
2010.	53	0	0%
2011.	78	8	10,26%
2012.	49	12	24,48%
Össz.	183	22	12,02%

A minőségi lakáscsere kiteljesedésének a lehetőségét, a lakások bérbeadását szabályozó 16/2010. (III.08.) számú helyi rendelet módosítása teremtette meg, melyet a fenti táblázatban közölt adatok is alátámasztanak. A növekvő számok és javuló arányok jelzik a minőségi csere intézményének létjogosultságát, a lakossági igényt. Tapasztalataink alapján várhatóan az érdeklődés fokozódása várható, hiszen konkrét lakásproblémák megoldását, valamint hátralekös helyzetek feloldását segítheti.

Jelen rendeleti környezetben, azon bérlők minőségi cserekérelmét kívánjuk támogatni, akik egyrészt vállalni tudják a hatályos rendeletben előírt kötelezettségek teljesítését, valamint a csere folyamán leadandó lakások műszaki jellemzői a lakásgazdálkodási koncepció megvalósításához, valamint a felszínre került feladatok teljesüléséhez illeszkednek, segítik azt, figyelembe véve az MNP III. programban résztvevő épületekre vonatkozó korlátozást.

6.) Árverés:

Javasoljuk, hogy a lakásgazdálkodás körében megnyíló kötelező és napi feladatok ellátására felhasználni nem kívánt önkormányzati tulajdonban lévő üres lakások közül, a gazdaságosan fel nem újítható, vagy rossz műszaki állapota miatt gazdaságosan nem hasznosítható, társasházi épületben lévő lakások kerüljenek elidegenítésre a hatályos szabályozások figyelembevételével (*maximum 70 db*).

7.) Lakásbérleti jogviszony – bérlői kezdeményezés alapján - közös megegyezéssel való megszüntetése pénzbeli térítés ellenében:

A 16/2010.(III.08.) számú rendelet 36.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően: „Ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogvissonnyal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében és a lakást kiürítve átadja, úgy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a fizethető a részére”. Ebben az esetben fontos

szempont, hogy azon lakások kerüljenek elsősorban előnybe, mely lakásokat a lakásgazdálkodási feladatokban előírt kötelezettségek teljesítése, valamint a gazdaságos hasznosíthatóság érdekében fel tudunk használni – *legalább 1,5, 2 lakóhelyiségből álló, komfortos, összkomfortos, egyedi fűtéssel rendelkező* - a teljes önkormányzati tulajdonú lakásállomány, valamint az elfogadott 2013. évi önkormányzati költségvetés terhére.

Kérjük, a fentiekben meghatározott szempontok és célok alapján meghatározott, és az alábbiakban felsorolt határozati javaslatok elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület a Kisfalu Kft. által beterjesztett, a lakásgazdálkodási stratégiához szükséges 2013. évi irányelveket - *az üres és várhatóan megüresedő lakások bérbeadási jogcímére vonatkozóan* -, az alábbi pontok szerint elfogadja.

1.) Pályázat útján történő bérbeadás, az alábbi kiírás szerint:

a.) 2013. II. félévben azon Józsefvárosban élő családok részére kerüljön pályázat kiírásra, akik deviza alapú jelzálog hitelüket nem képesek törleszteni, illetve visszafizetni, és ezért a józsefvárosi fekvésű, tulajdonukat és egyben állandó lakcímüket képező lakásokra vonatkozó deviza alapú kölcsönszerződést a bank felmondta, és az ingatlan tulajdoni lapjára a végrehajtási jogot feljegyezték, vagy a tulajdonjoga a végrehajtási eljárás folytán megszűnt, a pályázatra kiírt lakás felújítási kötelezettségével, a lakás felújításához szükséges önerő igazolása mellett, és legalább a háztartás egy felnőtt tagja rendelkezik jövedelemmel.

A fenti alanyi kör részére kiírandó pályázatra 20 db lakás kerüljön kijelölésre a 100 % önkormányzati tulajdonban lévő, valamint a társasházi épületekben található üres lakásállomány terhére.

b.) 2013. II. félévben azon lakással nem rendelkező Józsefvárosban élő családok, illetve pályakezdő fiatalok részére kerüljön pályázat kiírásra lakás felújítási kötelezettséggel, a lakás felújításához szükséges önerő igazolása mellett, akik józsefvárosi állandó bejelentett lakosok, esetleg tartózkodási hellyel rendelkezők, és legalább egy éves munkaviszonnal rendelkeznek.

A fenti alanyi kör részére kiírandó pályázatra 15 db lakás kerüljön kijelölésre a 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található üres lakásállomány terhére.

A pályázatra kitűzött lakásokra kötött bérleti szerződésekre egységesen, 10 éves elidegenítési tilalom kerüljön feljegyzésre.

2.) Krízis helyzetre elkülönített, 5 db lakásból álló állomány, 5 db lakással kerüljön kibővítésre, 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található lakásállomány terhére.

3.) Minőségi lakáscsere során, elsősorban azon bérlők minőségi cserekérélmére támogatható, akik egyrésztől vállalják a hatályos rendeletben előírt kötelezettségek teljesítését, valamint a csere folyamán leadandó lakások műszaki jellemzői megfelelnek a gazdaságos hasznosítás igényeinek, illetve a lakásgazdálkodási napi feladatainak ellátását elősegítik. Azon esetekben, ahol a csere kapcsán önkormányzati kötelezettség keletkezne, úgy az csak, kifejezetten szociálisan arra rászorulóknak részére kezdeményezhető.

4.) Lakásbérleti jogviszony – *bérlői kezdeményezés alapján, pénzbeli térítés ellenében* - közös megegyezéssel való megszüntetése során, azon lakások kerüljenek elsősorban előnybe, mely lakásokat a lakásgazdálkodási feladatokban előírt kötelezettségek teljesítése, valamint a gazdaságos hasznosíthatóság érdekében fel lehet használni – *legalább 1,5, 2 lakóhelyiségből álló, komfortos, összkomfortos, egyedi fűtéssel rendelkező* - a teljes önkormányzati tulajdonú lakásállomány, valamint a mindenkori elfogadott önkormányzati költségvetésben biztosított fedezet terhére.

5.) Árverés

A lakásgazdálkodás körében megnyíló kötelező és napi feladatok ellátására felhasználni nem kívánt önkormányzati tulajdonban lévő üres lakások közül maximum 70 db lakás a gazdaságosan fel nem újítható, vagy rossz műszaki állapota miatt gazdaságosan nem hasznosítható, társasházi épületben lévő lakások kerüljenek elidegenítésre.

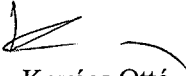
6.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a Képviselő-testület 2013. júliusi első rendes ülésére tegye meg javaslatát a jelen előterjesztésben foglaltak alapján, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú önkormányzati rendelet módosítására vonatkozóan

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 1a.) pont tekintetében: a Képviselő-testület 2013. júniusi második rendes ülése
1b.) pont tekintetében: a Képviselő-testület 2013. szeptemberi második rendes ülése
2.) pont tekintetében: a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. júliusi első rendes ülése
3.), 4.) és 5.) pont tekintetében: folyamatos
6.) pont tekintetében: Képviselő-testület 2013. júliusi első rendes ülése

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2012. május 22.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:


Dr. Mészáros Erika

aljegyző

2013 MÁJ 27.