



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

CSERE

3/7.

Előterjesztő: Egry Attila alpolgármester, Szili Balázs képviselő

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

..... sz. napirend

**Tárgy:** Beszámoló a Kisfalu Kft. által nyilvántartott jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének felméréséről, és javaslat a jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének rendezésére

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT.

KÉSZÍTETTE: HAJDU KATALIN IRODAVEZETŐ, MÉSZÁROS MARIANN IRODAVEZETŐ, KÖVESDNÉ STRBIK ANDREA IRODAVEZETŐ

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 T. Képviselő-testület 221/2012.(VII.05.) számú határozatának 3.) pontjával, az alábbi döntést hozta:

„3.) A Képviselő-testület felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a jogcím nélküli lakáshasználók helyzetét mérje fel, és az eredmények ismertetében a jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének rendezésére tegye meg javaslatát, legkésőbb a Képviselő-testület 2012. decemberi első rendes ülésére.”

A Képviselő-testület 255/2012. (VII.19.) számú határozatának 1.) pontjában elvi hozzájárulási szándékát fejezte ki az egyszeres és többszörös mértékű lakáshasználati díjak nettó különbözetéből adódó követelések elengedése vonatkozásában azzal, hogy a tételes, számszerűsített csomagot a 2012. októberi második rendes Képviselő-testületi ülésén fogadja el.

A Képviselő-testület döntései szorosán – *mindkét határozat a jogcím nélküli lakáshasználókra vonatkozik* - összefüggnek. Társaságunk Lakásgazdálkodási Irodája elsődlegesen azon jogcím nélküli lakáshasználók iratanyagát nézte át, akiknek többszörös használati díj került megállapításra. Az ügyiratok átnézésével egyidejűleg módosították – *a hatályos jogszabályoknak megfelelően* – a korábban kiközölt többszörös használati díjakat egyszeressé, kiközölve azt a jogcím nélküli lakáshasználók felé.

ÉRKEZETT

2013 JUN 04 15<sup>10</sup> Sud 1

A Díjbeszedési Iroda a használati díjak módosítása után, 2012. októberében elkészítette az egyszeres és többszörös mértékű használati díjak különbözetére a tételes táblázatot (78 jogcím nélküli lakáshasználó).

A Képviselő-testület 255/2012.(VII.19.) számú határozat 1.) pontjának megfelelően, az előterjesztés a melléklettel együtt megküldésre került a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának. Azonban az előterjesztés megtárgyalásának akadálya volt az időközben bekért NAV állásfoglalás, mely szerint a követelés elengedés mind az adós, mind az Önkormányzat számára adó-, illetve járulékfizetési kötelezettséget keletkeztet. A mai napig folyamatos – jogászok, illetve kormányhivatal bevonásával – a megoldás keresése a jogcím nélküli lakáshasználók adósságát csökkentő problémára.

A fenti feladattal párhuzamosan az időközben jogcím nélkülivé vált (pld. határozott idejű bérleti szerződés lejárt, a bérleti jogviszony felmondásra került, bérlő halála után visszamaradt jogcím nélküliek stb-stb.) lakáshasználók felé 2012. október 31. napjával bezárólag elkészítettük a használati díjkielőzőket.

A 2012. október 31. napjáig nyilvántartott jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének felmérését – a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Iroda, Díjbeszedési Iroda, Hátralékkezelési Iroda, Önkormányzati Házkezelő Iroda, a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ, valamint a Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Iroda együttesen – a fenti feladatok elvégzését követően kezdte meg, azonban a jogcím nélküli lakáshasználók magas számából adódóan a feladattal (iratanyagok tételes átnézése) kapcsolatos előterjesztés elkészítésére határidő módosítást kértünk.

Társaságunk 2012. október 31. napjával bezárólag 691 jogcím nélküli lakáshasználót tartott nyilván, amelyet táblázatba foglalt, irodánkénti bontásban különböző, szűrésre és döntés előkészítésre alkalmas szempontok szerint.

Az adatok összegzéséig a 2012. október 31-i állapot szerinti 691 jogcím nélküli lakáshasználóból 16 jogcím nélküli helyzete rendeződött (a tartozását rendezte és ezáltal bérleti szerződést kötöttünk velük), ezért a továbbiakban 675 jogcím nélküli lakáshasználó helyzetét kellett megvizsgálnunk.

A jogcím nélküli lakáshasználókat 3 fő kategóriába soroltuk be, az alábbiak szerint:

- 1.) volt bérleti jogviszonya
- 2.) nem volt bérleti jogviszonya
- 3.) használati szerződése volt

A mellékletként csatolt táblázatok tartalmazzák azon adatokat, amelyből látható, hogy a lakásokat jelenleg jogcím nélkül használóknak hogyan szűnt meg a bérleti jogviszonyuk, valamint azt is, hogy mennyi lakásban lakik visszamaradt jogcím nélküli használó (nem volt soha bérleti szerződésük), mekkora tartozást halmoztak fel, a fizetési morált, volt-e többszörös használati díj előírva, számlázunk-e víz-csatornahasználati díjat, adósságkezelési támogatásban vagy Hálózat Alapítványi támogatásban részesült-e, lakásfenntartási támogatást igényelt-e, egyéb támogatásban részesültek-e, a lakást rendeltetésszerűen használják-e, az együttélés szabályait betartják-e, a közműorákat tartozás miatt leszerelték-e, áramlopás történt-e, a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központtal együttműködnek-e, a jogi eljárás szakaszait, a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetét, valamint a jogcím nélküli lakáshasználók által használt lakások komfortfokozat szerinti megoszlását.

A táblázatok tájékoztató jellegűek, ugyanis a nagyszámú jogcím nélkül lakó problémájának megoldásához, elsődlegesen az alábbi szempontok figyelembevétele javasolt:

1. A jogcím nélküli használó fizeti-e a használati díjat, és kapcsolódó külön szolgáltatások díjait.
2. A lakást rendeltetésszerűen használják-e, és ennek megfelelően a lakás állapota.
3. Magatartási problémák merültek-e fel a használóval és a vele együttlakókkal szemben.

A tulajdonos önkormányzatnak az az érdeke, hogy a lakásokban fizető, rendezett körülmények között lakó bérlői legyenek, ezért gazdaságilag és szociális szempontból sem indokolt, hogy a már amúgy is ott lakó használókat hosszas peres eljárás keretében kilakoltassa.

Ezért azon jogcím nélküli lakáshasználóknak, akiknek nem volt bérleti jogviszonya, de nincs használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjtartozásuk, és a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája bérleményellenőrzés során pozitív tényeket tár fel jegyzőkönyvében, az ő helyzetük rendezésére javasoljuk a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet) II. fejezet 3. §-ának módosításával új bérbeadási jogcím bevezetését, így esetükben bérleti szerződés megkötésére nyílna meg a lehetőség.

Abban az esetben, ha a jogcím nélküli használónak van ugyan tartozása, de vele szemben nem merült fel egyéb ok a lakás kiürítésére, fel kell hívni, nyilatkozzon arra vonatkozóan, hogy az elmaradt bérleti/használati díj tartozását milyen módon tudja megfizetni.

Ha a használónak tartozása van – *a táblázatban is feltüntetve* – és már megindult vele szemben a peres eljárás, de a bérleti/használati díj tartozását a járulékos költségekkel együtt, egyösszegben megfizeti, a peres eljárást meg kell szüntetni. Abban az esetben azonban, ha részletfizetési megállapodást köt, a pert szüneteltetni lehet. Ha a használó a szünetelés 6 hónapja alatt a részletfizetési megállapodásban rögzített kötelezettségeinek nem tesz eleget, a pert a bérbeadó utasítására az eljáró ügyvéd folytatja. A 6 hónap letelte előtt azonban (*a per megszűnésének elkerülése érdekében*) az eljáró ügyvéd – *egyeztetést követően* – újabb szünetelést kér, egészen a részletfizetés futamidejéig.

Azok a jogcím nélküli használók, akiknek azért szűnt meg a bérleti szerződése, mert a bérbeadó azt felmondta, a Lakásrendelet 40. §-ában meghatározottak alapján köthetnek majd bérleti szerződést.

Azok a jogcím nélküli használók, akiknek határozott idejű bérleti szerződésük volt, és annak lejártát követően azért nem tudták ismételten megkötni a bérleti szerződést, mert bérleti díj/használati díj, vagy egyéb tartozásuk volt, annak rendezése esetén a Lakásrendelet 21/A §-a alapján van lehetőségük a bérleti szerződést megkötni.

A jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének rendezése érdekében javasoljuk továbbá, hogy a tartozás 10 %-ának egyösszegben történő megfizetése, és a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira köthető, legfeljebb 24 hónapban maximalizált részletfizetési megállapodások helyett, valamennyi jogcím nélküli lakáshasználó részére – *10 % nélküli* – egyenlő törlesztő összegű, 36 havi futamidejű részletfizetési megállapodások megkötését (*ebben az esetben szükségessé válik a Lakásrendelet 40.§-ában és 41.§-ában foglaltak módosítása*).

Ezt azoknál a jogcím nélküli használóknál javasoljuk, akiknek a fennálló hátraléka adósságcsökkentő támogatás és/vagy Hálózat Alapítványi támogatás igénybevételével, feltehetően rendezésre kerülhetne, és ennek érdekében együttműködik.

***Azokban az esetekben, ahol megállapítható, hogy a jogcím nélkül lakó kirívóan súlyosan, rendszeresen sérti az együttélés normáit, zavarja a ház lakóinak nyugalmát, akkor ellene a lakás kiürítése, és tartozás esetén a használati díj megfizetése iránt meg kell indítani a peres eljárást.***

Fent leírtakat figyelembe véve, javaslom a 221/2012.(VII.05.) számú Képviselő-testületi határozatra adott beszámoló elfogadását.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglaltakon alapul.

Kérem, az alábbi határozati javaslat elfogadását.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- 1.) a Kisfalu Kft. által 2012. október 31. napjáig nyilvántartott jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének felmérésére adott beszámolóját elfogadja.


- 2.) 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.

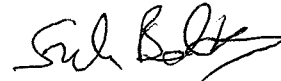
Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében: 2013. június 05.

2.) pont esetében a Képviselő-testület 2013. júliusi elsőrendes ülése

Budapest, 2013. május 22.

  
Egry Attila  
alpolgármester

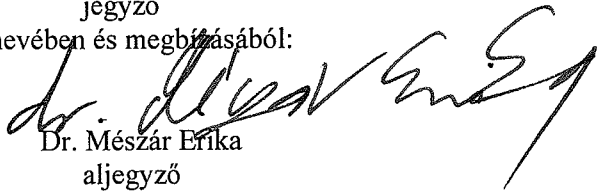
  
Szili Balázs  
képviselő

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:

  
Dr. Mészár Erika  
aljegyző

Melléklet:

*I. sz. melléklet: jogcím nélküliek összesített nyilvántartása*

*I./1/a.sz. melléklet: jogcím nélküli lakáshasználók, akiknek határozott idejű bérleti szerződése volt, de lejárt*

*I./1/b. sz. melléklet: jogcím nélküli lakáshasználók, akiknek a határozott idejű bérleti szerződése felmondással szűnt meg*

*I./1/c. sz. melléklet: jogcím nélküli lakáshasználók, akiknek a munkaviszonyuk megszűnésével egyidejűleg a feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződése is megszűnt*

*I./2/a.sz.melléklet: jogcím nélküli lakáshasználók, akiknek a határozatlan idejű bérleti szerződése felmondással szűnt meg*

*I./2/b. sz. melléklet: jogcím nélküli lakáshasználók, akiknek a munkaviszonyuk megszűnésével egyidejűleg a határozatlan időre szóló bérleti szerződés is megszűnt*

*II/1. számú melléklet: jogcím nélküli lakáshasználók, akiknek nem volt bérleti jogviszonyuk és jogszerűen befogadott személyként maradtak vissza*

*II/2. sz. melléklet: jogcím nélküli lakáshasználók, akiknek nem volt bérleti jogviszonyuk és nem jogszerűen befogadott személyként maradtak vissza*

*III./1/a.sz. melléklet: jogcím nélküli lakáshasználók, akinek határozott idejű használati szerződés volt, de lejárt*

*III./1/b. sz. melléklet: jogcím nélküli lakáshasználók, akiknek a határozott idejű használati szerződése felmondással szűnt meg*

*III/2. sz. melléklet: jogcím nélküli lakáshasználók, akiknek a határozatlan idejű használati szerződése felmondással szűnt meg*

*III/3. sz. melléklet: jogcím nélküli lakáshasználó, akinek a használati szerződése feltétel bekövetkeztéig szól (engedély nélküli állampolgári csere után visszamaradt jogcím nélküli kihelyezése)*

*IV. sz. melléklet: a jogcím nélküli lakáshasználók által használt lakások komfortfokozat szerinti megoszlása*