



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/6.

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2014. február 5.

..... sz. napirend

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

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: TÖRVÉNYESSÉGI ÉS PERKÉPVISELETI IRODA

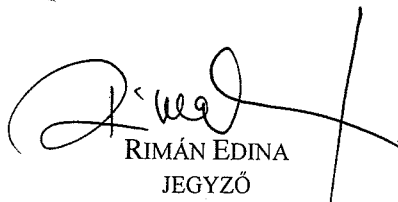
KÉSZÍTETTE: DR. GALAMBOS ESZTER JOGTANÁCSOS

PÉNZÜGYI FEDEZETET 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!

I. Előzmények:

A Kisfalu Kft. szakmai javaslattal fordult a Polgármesteri Hivatalhoz, amelyben rendelet módosítását kezdeményezte. Ennek indoklásául azt hozta fel, hogy lakásgazdálkodási feladat előkészítése során, a környező kerületek gyakorlatát is figyelembe véve felmerült a Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet azon szakaszainak módosítása, melyek a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő részére pénzbeli térítést állapítanak meg.

II. A betérjesztés indoka:

A lakásgazdálkodási feladatok ellátása során a lakások, illetve épületek kiürítése érdekében - akár a HVT területeken történő pályázati feladatok megvalósítása, akár egyéb lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében szükséges - a tulajdonos önkormányzat nevében eljáró bérbeadó szervezet a Lakástörvény, illetve a Ptk-ban szabályozottak és a tulajdonos döntése alapján megállapodást köt a lakást használóval. A megállapodás alapján a lakást használó köteles a lakást tulajdonos részére visszaadni, tulajdonos pedig köteles pénzbeli térítést fizetni, illetve amennyiben használónak tartozása van azt a pénzbeli térítés összegéből levonni.

ÉRKEZETT

2014 JAN 28 16:35
Suec

A jelenleg hatályos rendelet alapján a tulajdonos önkormányzat – *amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetését maga kezdeményezi* – a lakás beköltözhető forgalmi értékének a 100 %-át fizeti meg a bérlőnek. Ez a tulajdonosnak, mind a bírói gyakorlat, mind a budapesti kerületek gyakorlata alapján is eltúlzott anyagi terhet jelent, és nem ad lehetőséget arra, hogy a tulajdonos az elérni kívánt cél, illetve gazdaságossági szempontok szerint mérlegelhesse.

Emiatt a Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosítása vált szükségessé.

III. Tényállási adatok

A fent írt lakásgazdálkodási feladatok ellátása során felmerült annak szüksége, hogy a rendelet egyes szabályait részleteiben pontosítsuk.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

A rendelet 36. § (2)-(3) bekezdéséhez:

A hatályos rendelet alapján, ha a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés, közös megegyezéssel történő megszüntetése lakásgazdálkodási, vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében szükséges, illetve az HVT területen bontandó épületben található lakásra vonatkozik, a tulajdonos a bérlő részére, az általa lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 100 %-át fizeti meg.

A Lakástörvény 23. § (3) bekezdése alapján a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó szabályokat az önkormányzat, rendeletében szabályozza.

„(3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbé, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.”

A szomszédos kerületek gyakorlatát megvizsgálva megállapítható, hogy ha az önkormányzat – *kötelező, illetve önként vállalat* – feladatainak ellátása érdekében kezdeményezi a bérleti szerződés megszüntetését, a lakás forgalmi értékének 50-100 %-át fizeti meg a bérlők részére pénzbeli térítésként.

Bérlő kezdeményezésére			Bérbeadói kezdeményezésre		
Kerület:	határozatlan	határozott	határozatlan	határozott 6 hónapon túl	határozott 6 hónapon belül
VII. kerület	max: 50 %	-	max 50 %	max 30 %	max 20 %
VI. kerület	max: 75 %	-	Kt.dönt min:75 %	-	-
IX. kerület	50-75 %	-	90-100 %	-	-
XIII. kerület	25.-50 %	-	max: 50 %	-	-
XIV. kerület	max: 80%	2-8% (max:500eFt)	Max: 80 %	-	-
XI. kerület	15-25 %	-	25-50 %	-	-

A bírói gyakorlat pontos mértéket nem ad a bérleti jog értéke és a forgalmi érték arányára vonatkozólag, ám a bérbeadót, a lakásbérleti szerződés megszüntetése esetén a lakás forgalmi értéke 40-60%-ának megfizetésére kötelezi. E mérték alkalmazása megteremti az érdekeltséget mind bérbeadói, mind bérlői oldalon, elősegítve ezáltal az Önkormányzat törvényi kötelezettségeinek teljesítését.

Fenti gyakorlat alapján a bérleti szerződés - *bérbeadó által kezdeményezett* - közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a jelenleg hatályos rendelet módosítását javasoljuk oly módon, hogy ha bérbeadó lakásgazdálkodási, illetve közérdekű feladatai ellátása körében eljárva kívánja megszüntetni a bérleti szerződést, pénzbeli térítésként a lakás ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 50 %-át fizeti meg bérlő részére.

Abban az esetben, ha az önkormányzat valamely határidőhöz kötött lakásgazdálkodási, illetve közérdekű feladatai ellátása érdekében *(pl.: építésügyi ok, hatósági kötelezés, életveszélyes állapot, az épület funkciójának megválasztása, stb.)* köteles a lakást, illetve épületet kiüríteni, bérlő részére pénzbeli térítésként a lakás forgalmi értékének 60 %-a megfizetését javasoljuk. Ideértjük azt az esetet is, ha a tulajdonos önkormányzat értékesíti az épületet. Ekkor a kiürítés költségeit az eladási árban tudja érvényesíteni.

Amennyiben a lakás, illetve épület kiürítése, a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) ök. számú rendeletében foglalt feladatok ellátása érdekében történik, a pénzbeli térítés mértékét a HVT I területén *(kiemelt terület)* a lakás forgalmi értékének 80 %-ában, míg a fentiekben körülírt rendeletben meghatározott további HVT területeken *(HVT II – HVT V)* a lakás forgalmi értékének 60%-ában javasoljuk meghatározni.

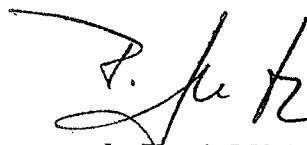
V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A Kisfalu Kft. szakmai javaslatának megfelelően a döntés célja egyrészt, hogy a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a tulajdonos a bérlők részére pénzbeli térítésként - *a birói gyakorlathoz igazodva* – az ingatlan forgalmi értékének 50-80 %-át fizeti meg, szemben az eddigi 100 % megfizetésével. Ezzel a módosítással az önkormányzat költségei csökkennek.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

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

Budapest, 2014. január 27.



dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2014 JAN 28.

Mellékletek:

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2013. (....) önkormányzati rendelete

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

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

1. § A Rendelet 36.§-a (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében a bérbeadó kezdeményezi, határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető, ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének az 50%-a a pénzbeli térítés. Amennyiben a fentiekben rögzített feladatok ellátásának sürgősségét valamilyen hatósági kötelezés vagy balesetveszély elhárítására szolgáló illetve egyéb határidő indokolja, úgy a pénzbeli térítés a határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető, ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének a 60%-a.

(3) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a mindenkor hatályos helyi városrehabilitációról szóló önkormányzati rendeletben rögzített feladatok ellátása érdekében a bérbeadó kezdeményezi, határozatlan időtartamú bérlet esetén, *HVT I* területen a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 80%-a, *HVT II - HVT V* területeken a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 60%-a.

2. § E rendelet 2014. február 10. napján lép hatályba.

3. § E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2014. február

Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A lakásgazdálkodási feladatok ellátása során a lakások, illetve épületek kiürítése érdekében - akár a HVT területeken történő pályázati feladatok megvalósítása, akár egyéb lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében szükséges - a tulajdonos önkormányzat nevében eljáró bérbeadó szervezet a Lakástörvény, illetve a Ptk-ban szabályozottak és a tulajdonos döntése alapján megállapodást köt a lakást használóval. A megállapodás alapján a lakást használó köteles a lakást tulajdonos részére visszaadni, tulajdonos pedig köteles pénzbeli térítést fizetni, illetve amennyiben használónak tartozása van azt a pénzbeli térítés összegéből levonni.

A jelenleg hatályos rendelet alapján a tulajdonos önkormányzat - amennyiben a bérleti jogviszony megszűntetését maga kezdeményezi - a lakás beköltözhető forgalmi értékének a 100 %-át fizeti meg a bérlőnek. Ez a tulajdonosnak, mind a bírói gyakorlat, mind a budapesti kerületek gyakorlata alapján is eltúlzott anyagi terhet jelent, és nem ad lehetőséget arra, hogy a tulajdonos az elérni kívánt cél, illetve gazdaságossági szempontok szerint mérlegelhesse.

Emiatt a Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosítása vált szükségessé.

Részletes indokolás

1.§-hoz Ha bérbeadó lakásgazdálkodási, illetve közérdekű feladatai ellátása körében eljárva kívánja megszüntetni a bérleti szerződést, pénzbeli térítésként a lakás ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 50 %-át fizeti meg bérlő részére. Abban az esetben, ha az önkormányzat valamely határidőhöz kötött lakásgazdálkodási, illetve közérdekű feladatai ellátása érdekében (pl.: építésügyi ok, hatósági kötelezés, életveszélyes állapot, az épület funkciójának megválasztása, stb.) köteles a lakást, illetve épületet kiüríteni, bérlő részére pénzbeli térítésként a lakás forgalmi értékének 60 %-át fizeti meg.

Amennyiben a lakás, illetve épület kiürítése, a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló önkormányzati rendeletében foglalt feladatok ellátása érdekében történik, a pénzbeli térítés mértékét a HVT I területén (kiemelt terület) a lakás forgalmi értékének 80 %-ában, míg a fentiekben körülírt rendeletben meghatározott további HVT területeken (HVT II – HVT V) a lakás forgalmi értékének 60%-ában határozza meg a rendelet.

2.§-hoz Hatálybaléptető rendelkezések

3. §-hoz Deregulációt szolgáló hatályon kívül helyező technikai szabály.

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

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

36.§

(2) Ha a bérleti jogviszony megszüntetése lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében szükséges, a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.

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

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

...../2013. (...) önkormányzati rendelete

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

**16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

36.§

(2) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében a bérbeadó kezdeményezi, határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető, ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének az 50%-a a pénzbeli térítés. Amennyiben a fentiekben rögzített feladatok ellátásának sürgősségét valamilyen hatósági kötelezés vagy balesetveszély elhárítására szolgáló illetve egyéb határidő indokolja, úgy a pénzbeli térítés a határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető, ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének a 60%-a.

(3) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a mindenkor hatályos helyi városrehabilitációról szóló önkormányzati rendeletben rögzített feladatok ellátása érdekében a bérbeadó kezdeményezi, határozatlan időtartamú bérlet esetén, *HVT I* területen a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 80%-a, *HVT II – HVT V* területeken a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 60%-a.