771/7/08

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

2008. november 26-i ülésére

7687 2008 NOV 17.

Javaslat a Józsefvárosi Önkormányzat 2009. évi lakásgazdálkodási irányelveinek meghatározására

Előterjesztő:	**Ellenjegyzés:**
dr. Juharos Róbert városfejlesztési tanácsnok	**dr. Xantus Judit jegyző**

Előzmény:	**Jogszabályi háttér:**
	41/2003.(VII.11) sz. rendelet 20. §

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK 465/2008 (XI.26)

Bizottságok:	**Tárgyalás időpontja:**	**Támogatás:**		
		változatlan	Módosítva	nem támogat
Gazdasági,Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság	x			
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság				
Egészségügyi Bizottság				
Költségvetési Bizottság				
Oktatási és Kulturális Bizottság				
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság				
Kisebbségi és Emberjogi Bizottság				
Szociális Bizottság				
Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága				
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat				

Döntés: nyílt ülés, a határozati javaslat elfogadásához minősített szótöbbség szükséges

Igen:	☐	**Nem:**	☐	**Tartózkodás:**	☐
Elutasítva:	☐	**Elfogadva:**	☐	**Egyéb:**	☐

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : LAKÁSÜGYI OSZTÁLY Zajnalné

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

AZ ANYAG TERJEDELME: 7 oldal kerekítés

Meghívó szerinti napirendi pont

Elfogadott napirendi pont

Javaslat a Józsefvárosi Önkormányzat 2009. évi lakásgazdálkodási irányelveinek meghatározására

Előterjesztő: dr. Juharos Róbert városfejlesztési tanácsnok
A Képviselő-testület ülésének időpontja: 2008. november 26.
Az előterjesztés előkészítője és leírója: dr. Bojsza Krisztina Lakásügyi Osztály osztályvezető
Az előterjesztés elfogadásához minősített szótöbbség szükséges

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, többször módosított – 41/2003.(VII.11) sz. rendelet 20. § (2) szerint: „A Képviselő-testület a tanácsnok előterjesztése alapján minden évben – a költségvetési koncepció elfogadásával együtt – irányelveket határoz meg arról, hogy az adott évben az üres és várhatóan megüresedő lakások közül az (1) bekezdés a)-i) pontjaiban meghatározott bérbeadási jogcímek alapján a bérbeadásra milyen arányok érvényesítése célszerű."

A lakásgazdálkodás 2009. évi irányelvei jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A képviselő-testület úgy dönt, hogy

elfogadja a határozat mellékletét képező 2009. évi lakásgazdálkodási irányelveket.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Budapest, 2008. november 17.

dr. Juharos Róbert
városfejlesztési tanácsnok

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

dr. Xantus Judit
jegyző

Boj

Az előterjesztés, valamint a határozat melléklete

A LAKÁSGAZDÁLKODÁS 2009. ÉVI IRÁNYELVEI

Az Ötv. 8. §. (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat feladata – többek között – a lakásgazdálkodás. Az Ötv. 9. (2) bekezdése alapján „az önkormányzati feladatokat a képviselő-testület, a polgármester, a képviselő-testület bizottságai, a részönkormányzat testülete, a képviselő-testület hivatala látják el." A Lakásügyi Osztály feladata - mint a Hivatal részének – a lakásgazdálkodás keretén belül keletkező önkormányzati feladatok teljesítésében való közreműködés, 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 Polgármesteri Hivatal részére.

I. PROJEKTEK

Az elmúlt időszakban több olyan döntés született, melyek meghatározták a lakásgazdálkodás rövid - és középtávú feladatait (pl.: Józsefvárosi Lakásépítő Társaság, Magdolna Negyed Program I-II., stb.)

A Józsefvárosi Lakásépítő Társaság létrehozásával az Önkormányzat átfogó ingatlanfejlesztési program keretében az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő beépítetlen telkek és leromlott állagú felépítményes ingatlanokat kívánja hasznosítani. A fejlesztés eredményeként az önkormányzati lakásállomány gyarapodni fog, az önkormányzati ingatlanvagyon összetétele, minősége pozitív irányban jelentősen változni fog. A programban leromlott állapotú, bontandó felépítményes ingatlanok szerepelnek, mely ingatlanok lakásainak tólnyomó többsége bérbe adott. A bérlők kihelyezéséről az Önkormányzat fog gondoskodni a RÉV8 Zrt. bevonásával, a program során mintegy *170 lakás* bérlőjének elhelyezését kell biztosítani. A projektek megvalósításának sorrendje előre pontosan nem határozható meg, függ a beépített ingatlanok bérlőinek kiköltöztetéséhez és az épületek bontásához szükséges időtartamtól is. A megvalósítás sorrendjét a Józsefvárosi Lakásépítő Társaság az Önkormányzattal közösen fogja meghatározni.

A képviselő-testület 136/2008. (III. 12.) sz. határozatában tulajdonosi hozzájárulását adta a Bp., VIII. Homok u. 7. sz. alatti épület bontásához, a tervezett bontás 2009. május 31-ig megvalósul. Az épületből megközelítőleg *12 esetben* kell a végleges elhelyezést megoldani a kerületi lakásállományból.

A Magdolna Negyed Program II. projekt keretében 16 épület kerül felújításra, 3 épületből kell a lakókat átmenetileg vagy véglegesen kiköltözteni, az üres állományból megközelítőleg *40 lakást kell erre* a célra felhasználni 2009. I. felében.

A Rév 8 Zrt. közel ötven lakás esetében vizsgálja jelenleg, hogy a Homok 7., illetve a Magdolna Negyed Program II. projektbe mely üres lakásokat javasolja bevonni.

II. A LAKÁSÁLLOMÁNY JELLEMZŐI

1. A kerületi lakásállomány szerkezete

Az épületek rehabilitációja ellenére a kerületi lakásállományra még mindig a korszerűtlen szerkezet és az alacsony minőség a jellemző. A vagyonkataszteri adat szerint *6289 önkormányzati tulajdonú lakással rendelkezik az Önkormányzat*, a lakásállomány 6,2 %-a összkomfortos, 41 %-a komfortos, 9 %-a félkomfortos, 40 %-a komfortnélküli és 3,8 %-a szükséglakás. Az önkormányzati tulajdon aránya bár folyamatosan csökken, de még mindig a fővárosi átlag többszöröse. Összehasonlító adatként 2000-ben 12.090, 2006-ban 7.339 lakással rendelkezett az Önkormányzat.

A fejlesztési rendeletben, kerületfejlesztési koncepcióban is megfogalmazásra került a kerületi lakásállomány átstrukturálásának igénye, mely magába foglalja a lepusztult önkormányzati lakásállomány fokozatos átalakítását korszerű, fenntartható lakásállománnyá, az elavult, egészségtelen lakásállomány bontását, eladását.

2. Az üres lakásállomány jellemzői

A lakásgazdálkodás az üres lakásokra épül, ezen alapul. 2008. évben 73 lakás ürült meg, melyek a lakásgazdálkodás körébe bevonhatóak.

A lakásgazdálkodási feladatok teljesítésére évente kb. 80-100 újra hasznosítható lakás áll rendelkezésre, melyek kevés kivételtől eltekintve nem a kerület frekventáltabb részén helyezkednek el, zömében egyszobás, komfort nélküli vagy félkomfortos és a megüresedő lakások többsége nem beköltözhető, rossz műszaki állapotú, felújítása magas helyreállítási költséggel jár.

A lakásgazdálkodás körébe bevonható lakások háromféleképpen ürülhetnek meg:
- a lakás bérlője/használó leadja,
- végrehajtás során,
- bérlő elhalálozása esetén.

A lakás leadása történhet pénzbeli térítés fizetésével vagy anélkül. Ezen a jogcímen évente kb. 5-10 lakás ürül meg.

Végrehajtás során ürülnek 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 az elmúlt években átlagosan 15 lakás ürült meg évente.

Bérlő elhalálozása miatt éves szinten 20-30 lakás ürül meg. 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 bútorraktárba kerülnek. A közjegyzői eljárással érintett lakások megüresedése hosszabb folyamat.

3. Üres lakások felhasználása

A megüresedő lakások megvizsgálásra kerülnek abból a célból, hogy a lakás adottságai (alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata), valamint állapota alapján a lakásgazdálkodás körébe bevonható-e.

A gazdaságosan fel nem újítható vagy állapota miatt nem hasznosítható társasházi épületben lévő lakások zárolásra, majd elidegenítésre átadásra kerülnek a Kisfalu Kft. részére (2008-ban eddig 62 db. lakás került átadásra).

A megüresedő szükséglakások önálló bérbeadására a lakástörvény és a helyi rendelet értelmében nincs lehetőség, ezen lakásokat csatolásra, használati szerződéssel történő használatba adására, illetve társasházi épületben megüresedő szükséglakás esetén elidegenítésre van mód.

Az üres földszinti lakások többsége sem alkalmas az önálló bérbeadásra, állapotuk miatt megüresedés esetén nem vonhatóak be újra a lakásgazdálkodás körébe, társaházi épületben megüresedő földszinti lakások elidegenítés érdekében zárolásra kerülnek.

A lakásállomány műszaki összetételének javítása érdekében a szükséglakások, gazdaságosan fel nem újítható üres lakások, használaton kívűl álló üres helyiségek igény esetén lakásbővítésre csatolással kerülnek hasznosításra, 2008-ban a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 10 esetben járult hozzá a csatoláshoz.

Minden évben tervezni kell életveszély miatti kihelyezésekre, erre a célra a 3-5 kisebb felújítást igénylő, beköltözhető állapotú lakást el kell különíteni.

III. BÉRBEADÁSI JOGCÍMEK

1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, többször módosított 41/2003.(VII.11) sz. rendelet 20. § (1) bekezdése szerint a lakásokat a következő jogcímeken lehet bérbe adni:

a) szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján
   aa) pályázat útján,
   ab) pályázaton kívül,
   ac) előbérleti jog alapján,
b) rendkívüli élethelyzetben lévők számára méltányosságból, pályázaton kívül,
c) magasabb bérleti díj előírása mellett
   ca) szociális bérlet megszűnése esetén,
   cb) szociális bérletre való jogosultság esetén
   cc) pályázat alapján,
   cd) előbérleti jog alapján,
d) jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezése keretében,
   da) aki korábban bérlő volt,
   db) törvényben előírt bérbeadási kötelezettség alapján
   dc) bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése,
e) rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok teljesítése címén,
f) rendeletben meghatározott közszolgálati célok megvalósítása érdekében,
g) nyugdíjasházi bérleményt bérlőkijelölés alapján,
h) jóváhagyott lakáscsere szerződés alapján,
i) lakás létrehozásáról szóló megállapodás alapján,
j) házfelügyelői lakásként a munkaviszony idejére (Ltv. 85/A – 85/E §).

2. A következő jogcímeken történő bérbeadás esetén nem szükséges arányokat meghatározni, mivel ezen bérbeadások az üres lakásállományt nem vagy csekély mértékben érinti:

2.1. Az előbérleti jog alapján történő bérbe adás:

Ha a határozott időre létesített bérlet a határozott idő lejárta 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 2008. évben eddig mintegy 120 esetben került sor.

2.2. A jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezése:

- aki korábban bérlő volt, de bérleti jogviszonya felmondásra került, azonban a felmondási okot megszüntette, a rendelet hatálybalépésének időpontját megelőzően indított bérbeadó részéről történő felmondások esetében a Szociális Bizottság, a rendelet hatálybalépésének időpontját követően díjtartozás miatti felmondás esetén a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság dönthet a bérleti jogviszony helyreállításáról. 2008-ban 6 esetben került sor ezen a jogcímen bérleti szerződés megkötésére,

- törvényben előírt bérbeadási kötelezettség alapján (pl.: jogviszonyfolytatás, életveszélyes épületből történő kihelyezés) 2008. évben 26 bérbeadás történt,

- bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése keretében a rendeletben foglaltak teljesülése esetében vagy a jogcímnélküli által lakott lakás vagy igényjogosultság hiányában egy szobás lakás bérbeadásáról dönthet a polgármester. 2008 évben 7 esetben került bérleti szerződés megkötésére ezen a jogcímen.

2.3. Rendkívüli élethelyzetben lévők számára méltányosságból, pályázaton kívül történő bérbeadás:

a Polgármester a hozzá benyújtott kérelem (kezdeményezés) 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* –a Szociális Bizottság javaslatának figyelembe vételével bérleti jogviszony létesítéséről dönthet. Ezen a címen általában egyszobás, kis alapterületű, alacsony komfortfokozatú, felújítást igénylő lakás bérbeadására kerül sor.

2.4. Jóváhagyott lakáscsere szerződés alapján történő bérbeadás:

Ezen a címen történő bérbeadás az állampolgári cserét jelenti, ebben az esetben a bérlő személyében történik változás. 2008. évben 47 db. ilyen típusú bérleti szerződés megkötésére került sor.

3. Az üres lakásállományt érintő bérbeadások:

3.1. 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 önkormányzati tulajdonú épület számához viszonyítva 1/3 legyen a házfelügyelői szolgálati lakások száma. Ezen arány fenntartása érdekében az Önkormányzatnak visszapótlási kötelezettsége van a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. részére. A Képviselő-testület 2007. évben döntött a gazdasági társaságok átszervezéséről, amelynek kapcsán a házfelügyelői feladatok ellátását a Védőháló-Paks Szociális Foglalkoztató Nonprofit Kft. hatáskörébe utalta.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft tájékoztatása szerint a Védőháló-Paks Szociális Foglalkoztató Nonprofit Kft. átszervezésre és költségkímélésre hivatkozva a főállású házfelügyelők munkakörét megszüntette és háztakarítókat alkalmazott helyettük.
Az említett okok miatt a házfelügyelői lakások rendezése tárgyában egyeztető megbeszélésre kerül sor a közeljövőben, a helyzet rendezése az üres állományt minimum 10 lakás vonatkozásában érintheti.

3.2. Lakásgazdálkodási feladatok teljesítése címén történik a bérbeadás a rehabilitációs területről történő kihelyezés, illetve a minőségi csere teljesítése során.
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 legfeljebb ugyanolyan szobaszámú, annál legfeljebb 12 m^2–rel nagyobb alapterületű másik lakást lehet bérbe adni a polgármester javaslatára a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság döntése alapján. Elsősorban az egészségügyi, anyagi problémák miatt felmerülő minőségi cserekérelmeket tudja teljesíteni az Önkormányzat. 2008. évben 4 ilyen döntés született.

3.3. Bérbeadás pályázaton történő részvétellel

A bérbeadás feltételeiről szóló új rendelet hatálybalépését követően 2006. végéig 8 alkalommal, 19 típusú bérbeadásról szóló pályázat közzétételére került sor. Pályázat kiírása történt:
- lakással nem rendelkező, szociális bérletre jogosultak,
- lakással rendelkező szociális bérletre jogosultak,
- lakással rendelkező szociális bérletre nem jogosultak (kontrollált bérleti díjjal)
- helyiség lakássá átalakítását vállalók,
- kerületi közszolgálati dolgozók valamint a Rendőrség és a Tűzoltóság állományába tartozók részére.

Eredményes pályázat alapján 170 db bérleti szerződés megkötésére került sor.
2008. október 30-án közalkalmazottak, köztisztviselők részére került pályázat kiírásra.

IV. IRÁNYELVEKRE VONATKOZÓ JAVASLAT

Tekintettel a fent leírt feladatokra, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, többször módosított a 41/2003.(VII.11) sz. rendelet 20. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően 2009. évre a bérbeadási jogcímek arányaira az alábbi javaslat elfogadása indokolt:

1. A 2009. évben az üres és várhatóan megüresedő lakásokat *elsősorban* a képviselő-testület által meghatározott projektek (Magdolna Negyed II. Program, Józsefvárosi Lakásépítő Társaság) határidőben történő megvalósulása érdekében, az épületekből történő kihelyezési feladatokkal összefüggő bérbeadásra kerüljenek felhasználásra.

2. Az 1. pontban meghatározott feladatokra fel használni nem kívánt lakások közül:

2.1. a gazdaságosan fel nem újítható vagy állapota miatt nem hasznosítható társasházi épületben lévő lakásokat elidegenítésre kerüljenek átadásra a Kisfalu Kft. részére,

2.2. a bérlők által beadott kérelem alapján csatolásra kerüljenek bérbeadásra az elidegenítésre át nem adható, lakásgazdálkodás körébe komfortfokozata, állapota miatt be nem vonható lakások,

2.3. maximum 12 lakás a rendelet 28-§ a alapján méltányosságból történő bérbeadásra kerüljön felhasználásra,

2.4. maximum 15 lakás a pályázaton kívül történő, lakásgazdálkodás körébe tartozó minőségi lakáscserekérelmek teljesítésére kerüljön felhasználásra,

2.5. lakáspályázat abban az esetben kerüljön kiírásra, amennyiben az arra felhasználandó üres lakások nem veszélyeztetik az 1. pontban megjelölt projektek megvalósítását.