

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Bp. XII. ker. Hegyvidék Ök. rendelet (a továbbiakban: Ör.) 11. § (1) bekezdése lehetővé teszi, hogy a Képviselő-testület vagy az Ör. 2.§ (2) bekezdésében meghatározott esetben a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság megállapodással más szerv részére bérlőkijelölési-illetve bérlőkiválasztási jogot biztosítson. Az Ör. 11.§ (2) bekezdése alapján a bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog biztosítása a megállapodásban biztosított lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50%-ának megfelelő összegű pénzbeli ellenérték megfizetése esetén lehetséges. A 11.§ (3) bekezdése szerint a pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága és a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület, amennyiben az általuk kiválasztott bérlővel az Önkormányzat bérleti szerződést köt.

Javasolom az Ör. kiegészítését azzal, hogy bérlőkiválasztási jog biztosítása ellenében fizetendő pénzbeli ellenérték megtérítése alól a Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala is mentesülhessen.

Javaslatom indokai a következők:

A járáások kialakításáról, valamint egyes ezzel összefüggő törvények módosításáról szóló 2012. évi XCIII. törvényben foglaltak alapján Budapest Főváros XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzattól több államigazgatási feladat ellátása Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatalához került át, ennek következtében a korábban Önkormányzatunk által ellátott okmányirodai, gyámügyi, továbbá a Hatósági Osztály által ellátott feladatokat Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala végzi. A közigazgatási szervezetrendszer átalakításának folyamata jelenlegi ismereteink szerint még nem ért véget, nem zárható ki, hogy a jövőben az önkormányzati jegyzőre telepített további államigazgatási hatósági ügyek ellátása is átadásra kerül a Kormányhivatal részére. Ennek következtében indokolt, hogy a Kormányhivatal XII. kerületi Hivatala részére a dolgozók lakhatási körülményeinek javítása érdekében bérlőkiválasztási jog kerüljön biztosításra.

Az önkormányzati lakások bérbeadása során gyakran felmerülő probléma, hogy az Ör. jelenleg hatályos 20.§ (1) értelmében az esetek többségében határozott időtartamra, általában 5 évre történik a lakások bérbeadása. Az Ör. 20.§ (3) bekezdése szerint a szerződés határozott időtartama lejártát követően a bérleti szerződés időtartama abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérlő vállalja piaci bérleti díj megfizetését, mely a költségelví lakbérnél jóval magasabb, így amennyiben a bérlő egyéb lakhatási lehetőség hiányában nem tudja a lakást kiüríteni és Önkormányzatunk birtokába bocsátani, bérleti díja a piaci lakbér kategóriába történő átsorolással jelentősen megemelkedik. Az önkormányzati lakásokban élő, az esetek döntő többségében nehéz szociális helyzetben levő bérlők számára ez jelentős anyagi megterhelést jelent. Amennyiben a bérlő a lakást kiürítve átadni nem tudja, de a magasabb összegű bérleti díjat sem áll módjában kifizetni, abban az esetben a 20.§ (1) bekezdés értelmében a Képviselő-testület, vagy a Bizottság egyedi döntésével adhatja a lakást ismételten bérbe a bérlő részére költségelví lakbér megállapításával. A rendelet 19.§ (2) bekezdése értelmében azonban évente mindössze 20 lakás bérbeadására van mód, így az előbbieken ismertetett esetek számának növekedésével a bérbe adható lakások köre jelentősen szűkül, mely a gyakorlatban egyre nagyobb problémát jelent.

Ezért javaslom az Ör. oly módon történő módosítását, hogy a szerződés határozott időtartama lejártát követően lehetőség nyíljon arra, hogy amennyiben az Ör. értelmében a bérlő szociális lakbér fizetésére jogosult, abban az esetben szociális, amennyiben a bérlő jövedelmi helyzete lehetővé teszi a piaci bérleti díj fizetését, piaci, minden egyéb esetben pedig költségelví bérleti díj kerüljön megállapításra.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2013. (IV.30.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Ök. rendelet 27.§ (5) bekezdése kimondja, hogy a rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. E kötelezettségre figyelemmel az alábbiakról tájékoztatom a Képviselő-testületet:

A rendeletmódosítás lehetővé teszi, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül bérlőkiválasztási jogot kaphasson, ezáltal a Kormányhivatal dolgozói lakhatási körülményei javulnak, mely álláspontom szerint a kerület lakossága szempontjából is mindenféleképpen kedvező kihatású változást jelent. A rendelet módosítása értelmében továbbá lehetőség nyílik arra, hogy a határozott időtartamra bérbe adott lakások esetén a szerződés időtartama lejártát követően a bérlő – amennyiben szociális helyzete és jövedelmi viszonyai ez indokolják- továbbra is költségelví lakbért fizethessen. Megítélésem szerint az Ör. módosítása a kerület lakossága terheinek csökkentését eredményezi, így mindenféleképpen előnyös változást jelent.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottságnak, a Bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást. Mindezekre figyelemmel kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez 1. szám alatt mellékelt rendeletet alkossa meg. Az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza a rendelet-tervezet indokolását.

Az előterjesztéshez 3. számú mellékletként csatolom az Ör. II. fejezete 11.§-ának és 20. §-ának módosítási javaslattal egységes szerkezetbe foglalt szövegét, továbbá a változásokat két hasábos formában bemutató 4. mellékletet.

Rendeletalkotási javaslat:

A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2015. 02. 20.



Pokorni Zoltán
Polgármester

Láttam:



Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
jegyző

Melléklet:

1. sz. melléklet: a 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendeletét módosító rendelet-tervezete
2. sz. melléklet: a 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendeletét módosító rendelet-tervezet indokolása
3. sz. melléklet: a 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelet II. fejezetének 11.§-ának módosítási javaslattal egységes szerkezetbe foglalt szövege
4. sz. melléklet : módosítások két hasábos formában

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2015. (.....) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007.
(VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. §-ának (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

Az Ör. 11.§-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (3) A pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület és Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága és Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala által kiválasztott, vele szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszony fennállásáig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által kiválasztott bérlővel 5 éves határozott időre köt bérleti szerződést.”

2.§

Az Ör. 20.§-ának (3)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„ (3) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb 5 év. A határozott idő elteltével a bérlő a lakást minden elhelyezési igény nélkül köteles kiüríteni és a bérbeadónak visszaadni. Amennyiben a bérlőnek a bérbeadás határozott időtartamának lejártakor bérleti, különszolgáltatási, és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás a polgármester döntése alapján költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

- (4) Ha a bérbeadásra a (3) bekezdésben foglaltak alapján kerül sor és a kérelmező
- a) megfelel a 6.§ (3) bekezdésben meghatározott feltételeknek, részére a lakást piaci lakbér megállapításával kell bérbe adni;
 - b) megfelel a 45-47.§-ban meghatározott feltételeknek, részére a lakást szociális lakbér megállapításával kell bérbe adni.”

3.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

INDOKOLÁS

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletét módosító önkormányzati rendelet tervezetéhez

Általános indokolás

A járáások kialakításáról, valamint egyes ezzel összefüggő törvények módosításáról szóló 2012. évi XCIII. törvényben foglaltak alapján Budapest Főváros XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzattól több államigazgatási feladat ellátása Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatalához került át, ennek következtében a korábban Önkormányzatunk által ellátott okmányirodai, gyámügyi, továbbá a Hatósági Osztály által ellátott feladatokat Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala végzi. A közigazgatási szervezetrendszer átalakításának folyamata jelenlegi ismereteink szerint még nem ért véget, nem zárható ki, hogy a jövőben az önkormányzati jegyzőre telepített további államigazgatási hatósági ügyek ellátása is átadásra kerül a Kormányhivatal részére. Ennek következtében indokolt, hogy a Kormányhivatal XII. kerületi Hivatala részére a dolgozók lakhatási körülményeinek javítása érdekében bérlőkiválasztási jog kerüljön biztosításra.

Az önkormányzati lakások bérbeadása során egyre gyakrabban merül fel, hogy az Ör. jelenleg hatályos 20.§ (1) értelmében a lakások bérbeadása főszabály szerint határozott időre, általában 5 évre történik. Az Ör. 20.§ (3) bekezdése szerint a szerződés határozott időtartama lejártát követően a bérleti szerződés időtartama abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérlő vállalja piaci bérleti díj megfizetését, mely a költségelví lakbérnél jóval magasabb. Az egyébként is számos esetben nehéz szociális helyzetben levő, alacsony jövedelmű bérlők számára igen nagy megterhelést jelent. Amennyiben a bérlő a piaci bérleti díjat nem tudja megfizetni, abban az esetben a 20.§ (1) bekezdés értelmében a Képviselő-testület, vagy a Bizottság egyedi döntésével adhatja a lakást ismételten bérbe a bérlő részére költségelví lakbér megállapításával. A rendelet 19.§ (2) bekezdése értelmében azonban évente mindössze 20 lakás bérbeadására van mód, így az előbbieken ismertetett esetek számának növekedésével a bérbe adható lakások köre jelentősen szűkül.

Részletes indokolás

1.§-hoz

A rendelet tervezet az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 11.§-át kiegészíti azzal, hogy a Képviselő-testület vagy a rendeletben meghatározott esetben a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság megállapodással a Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala részére bérlőkiválasztási jogot biztosíthat oly módon, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatalának ezért pénzbeli ellenértéket nem kell fizetnie.

2.§-hoz

Az Ör. tervezett módosítása lehetővé teszi, hogy amennyiben

- a bérlőnek a bérbeadás határozott időtartamának lejártakor bérleti, különszolgáltatási, és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás a polgármester döntése alapján a lakást továbbra is költségelvű bérleti díj megállapításával lehessen bérbe adni;
- a bérlő jövedelmi viszonyai ezt megengedik, azaz jövedelmi viszonyai megfelelnek az Ör. erre vonatkozó szabályainak, részére a lakás a polgármester döntése alapján piaci bérleti díj megállapításával kerüljön bérbe adásra;
- a bérlő erre szociális helyzete, jövedelmi viszonyai alapján erre rászorul, szociális lakbér alkalmazásával bérelhesse tovább a határozott időre bérbe vett lakást.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelete II. fejezetének módosítási javaslatokkal egységes szerkezetbe foglalt szövege
(A módosítási javaslatokat a dőlt betűs szövegrész tartalmazza.)

Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján

11. §

(1) Bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jognak más szerv részére megállapodás alapján történő biztosításáról a Bizottság javaslata alapján a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság dönt. A bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog a megállapodásban kikötött pénzbeli ellenérték nagyságától függően egyszeres vagy többszörös lehet.

(2) A megállapodásban a bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog alapján biztosításra kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50 %-át kell pénzbeli ellenértékként kikötni, a (3) bekezdésben foglalt kivétellel. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a kijelölt, illetve kiválasztott bérlő a költség elvű lakbér összegét köteles megfizetni.

(3) A pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület és Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága és Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala által kiválasztott, vele szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszony fennállásáig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által kiválasztott bérlővel 5 éves határozott időre köt bérleti szerződést.

(4) Ha a lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat fel kell hívni, hogy a kézhezvételtől számított 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.

(5) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, a lakás bérének megfelelő összeget és a lakás-bérbeadónak számlázott közüzemi (társasházi) közös költségeit köteles megteríteni.

A bérbeadás időtartama

20. §

(1)⁶ Ha jogszabály, megállapodás vagy a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbe adni.

(2) Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság, illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

(3) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb 5 év. A határozott idő elteltével a bérlő a lakást minden elhelyezési igény nélkül köteles kiírítani és a bérbeadónak visszaadni. Amennyiben a bérlőnek a bérbeadás határozott időtartamának lejártakor bérleti, különszolgálati, és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás a polgármester döntése alapján költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

(4) Ha a bérbeadásra a (3) bekezdésben foglaltak alapján kerül sor és a kérelmező

- a) megfelel a 6.§ (3) bekezdésben meghatározott feltételeknek, részére a lakást piaci lakbér megállapításával kell bérbe adni;
- b) megfelel a 45-47.§-ban meghatározott feltételeknek, részére a lakást szociális lakbér megállapításával kell bérbe adni.

<p>Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelete (hatályos szöveg)</p>	<p>Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelete (módosított szöveg)</p>
<p>11.§ (3) A pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága és a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága által kiválasztott, vele szolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati jogviszony fennállásáig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által kiválasztott bérlővel 5 éves határozott időre köt bérleti szerződést.</p>	<p>11.§ (3) A pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület és Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőrfőkapitányság XII. kerületi Kapitánysága és Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala által kiválasztott, vele szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszony fennállásáig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által kiválasztott bérlővel 5 éves határozott időre köt bérleti szerződést.</p>
<p>20.§ (3) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb 5 év. A határozott idő elteltével a bérlő a lakást minden elhelyezési igény nélkül köteles kiüríteni és a bérbeadónak visszaadni. Amennyiben a bérlő vállalja a piaci lakbér megfizetését, részére a polgármester döntése alapján a lakás újra bérbe adható.</p>	<p>20.§ (3) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb 5 év. A határozott idő elteltével a bérlő a lakást minden elhelyezési igény nélkül köteles kiüríteni és a bérbeadónak visszaadni. Amennyiben a bérlőnek a bérbeadás határozott időtartamának lejártakor bérleti, különszolgáltatási, és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás a polgármester döntése alapján költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.</p>
<p>20.§ (4) Ha a bérbeadásra a (3) bekezdésben foglaltak alapján kerül sor, kérelmezőnek igazolnia kell, hogy megfelel a 6.§ (3) bekezdésben meghatározott feltételeknek.</p>	<p>20.§ (4) Ha a bérbeadásra a (3) bekezdésben foglaltak alapján kerül sor és a kérelmező</p> <ul style="list-style-type: none"> a) megfelel a 6.§ (3) bekezdésben meghatározott feltételeknek, részére a lakást piaci lakbér megállapításával kell bérbe adni; b) megfelel a 45-47.§-ban meghatározott feltételeknek, részére a lakást szociális lakbér megállapításával kell bérbe adni.

