

14/709/18/2009.

2009 OKT 15.

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Budapest,

Tárgy: Javaslát a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat .../2009.(...) sz. önkormányzati rendeletének megalkotására az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások béréről szóló 68/2008. (XII.20.) Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakások béréről szóló 68/2008.(XII.20.) számú helyi rendelet módosítása korábbi döntéseknek megfelelően, illetve jogszabályi változások miatt szükségessé vált.

A rendelet 37. § (4) bekezdése rendelkezik arról, hogy az önkormányzati lakások visszavásárlásával kapcsolatos kérelmeket a Szociális és Egészségügyi Bizottság, illetve a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság együttesen bírálja el.

Az önkormányzathoz és a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottsághoz több kérelem érkezett a fenti témában.

A Szociális és Egészségügyi Bizottság 125/2009. (III.10.) számú határozatában felkérte a polgármestert, dolgoztassa ki a lakásmegváltás konkrét eljárási rendjét a szükséges szakemberek és bizottsági elnökök bevonásával.

A fenti döntésnek megfelelően 2009. április 9-én megbeszélésre került sor a Szociális és Egészségügyi Bizottság, a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság elnökei, a Polgármesteri Hivatal érintett munkatársai és a Kőbányai Vagyongazdálkodási Zrt. vezérigazgatójának bevonásával.

Itt merült fel először, hogy indokoltnak látszik a helyi rendeletünk 37. §-ának módosítása. A jelenlegi szabályozás szerint a bérleti jogviszony pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésekor a lakás üres forgalmi értékének 50 %-át kell fizetni a bérlő részére, kivéve, ha a lakást a rendelet hatályba lépése után önkormányzati eszközökből létesítették vagy újjátották fel. Ez alapján minden igénylőnek a bérleti jogát 50 %-on kell megváltani.

A Szociális és Egészségügyi Bizottság és a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság május 5-i együttes ülésén döntött arról, hogy a rendelet ezen paragrafusa módosításra kerüljön.

A Szociális és Egészségügyi Bizottság 293/2009. (VI. 2.) számú határozatával a következő döntést hozta:

A Szociális és Egészségügyi Bizottság felkéri a polgármestert, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások béréről szóló 68/2008. (XII. 20.) sz. önkormányzati rendeletet módosítsa oly módon, hogy az Önkormányzat szélesebb döntési jogkörrel rendelkezzen a lakások visszavásárlása tekintetében.

A 2009. évi XLVIII. Törvény a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében szükséges törvénymódosításokról rendelkezik. A lakástörvény augusztus 20-i hatállyal kiegészül a 85/F. §-sal, ami az önkormányzatok elővételi jogát szabályozza.

A jogszabály alapján a települési önkormányzatot a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan bírósági és közigazgatási végrehajtási árverése, nyilvános pályázati értékesítése, valamint a lakóingatlan mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítés során elővásárlási jog illeti meg.

Az önkormányzat elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha az adós vagy zálogkötelezett ezt kéri, és az önkormányzat írásban kötelezettséget vállal arra, hogy részére ezt a helyi rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja.

Mivel az elővásárlási jog gyakorlása során az önkormányzat lakásállománya bővül, illetve a döntés során várhatóan vagyongazdálkodási szempontok is érvényesülni fognak, javaslom, a döntési jogkört a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság gyakorolja.

Javaslom továbbá, az önkormányzat különítsen el erre a feladatra 60 millió Ft céltartalékot, mely összeg felszabadításával a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság rendelkezék.

A fenti módosítás 2010. december 31-ig van hatályban.

A Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztálya két észrevételt tett rendeletünkkel kapcsolatban.

A rendelet preambulumból hiányzó jogszabályi hivatkozás pótlása megtörtént; illetve a 11. §-ban meghatározott „bérleti jog” kifejezés pontosításra került. A rendelet alkotása során nem az albérletben élőket zártuk ki a pályázók sorából, hanem más önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezőket.

A kéthasábos táblázatban csak a módosuló paragrafusok, bekezdések kerültek feltüntetésre.

A bizottságok által javasolt módosítások a kéthasábos formában átdolgozásra kerültek. Amennyiben a bizottságoknak eltérő javaslataik voltak, a rendelet-tervezetben a Szociális és Egészségügyi Bizottság döntése került átvezetésre.

A Gazdálkodási és Költségvetési Bizottság javasolta, hogy a közös megegyezéssel történő bérleti jog megszűnése esetén a lakás üres forgalmi értékének 25 %-a kerüljön kifizetésre. A Bizottság javaslata volt továbbá, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos döntést a Polgármester hozza meg a Képviselő-testület utólagos tájékoztatásával, illetve erre a feladatra ne 60 millió, hanem 30 millió Ft kerüljön betervezésre.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottságnak két módosítási javaslata volt. Szintén azt javasolta, hogy a Polgármester döntsön az elővásárlási jogról, és a 38.§ (4) bekezdés a) és b) pontjaiban a pénzbeli térítés mértékét 25 %-ban határozta meg.

A Jogi Bizottság elfogadásra javasolta a rendelet-tervezetet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, tárgyalja meg az előterjesztést, és döntsön a rendeletalkotási- és határozati javaslatokról.

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő testülete megalkotja .../2009. (VIII. 27.) számú rendeletét az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakások béréről szóló 68/2008. (XII. 20.) Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat rendeletének módosításáról.

Határozati javaslat


Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 60 millió Ft-ot biztosít az esetlegesen kieső bevételek fedezetére képzett céltartalékból a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok lakásainak megvásárlására céltartalékot hoz létre. A céltartalék feletti rendelkezési jogkört a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottságra ruházza.

Határidő:	2009. november 15.
Felelős:	Verbai Lajos polgármester
Végrehajtásért felelős:	dr. Neszteli István jegyző
Végrehajtás előkészítéséért felelős:	Bajtek Mihályné főosztályvezető Ehrenberger Krisztina főosztályvezető Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2009.szeptember 28.


Verbai Lajos

Törvényességi szempontból látta:


dr. Neszteli István
jegyző



**68/2008. (XII. 20.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának
feltételeiről,
és a lakások béréről**

A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bek., 4. § (3) bek., 5. § (3) bek., 12. § (5) bek., 19. § (1)-(2) bek., 20. § (3) bek., 21. § (6) bek., 23. § (3) bek., 27. § (2) bek., 31. § (2) bek., 33. § (3) bek., 34. § (1), (3), (6) bek., 35. § (2) bek., 54. § (1), (3) bek., 62/B. § (2) bek., 68. § (2) bek., 80. § (1)-(2), 86. §(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja:

3. § (1) A képviselő-testület a rendeletben foglaltak szerint a bérbeadó jogainak gyakorlásával és kötelezettségeinek teljesítésével átruházott hatáskörben - kivéve a 6.§, 20. §(2), 23. §(2), 32. §, 34. §, 38. § és a 43. § vonatkozásában a Polgármesterre átruházott hatásköröket, és a 37. § (4) bekezdés b) pontja vonatkozásában a Szociális és Egészségügyi Bizottság és a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság együttes elbírálásra vonatkozó hatáskörét- a Szociális és Egészségügyi Bizottságot (továbbiakban: Bizottság) bízta meg.

A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bek., 4. § (3) bek., 5. § (3) bek., 12. § (5) bek., 19. § (1)-(2) bek., 20. § (3) bek., 21. § (6) bek., 23. § (3) bek., 27. § (2) bek., 31. § (2) bek., 33. § (3) bek., 34. § (1), (3), (6) bek., 35. § (2) bek., 54. § (1), (3) bek., 62/B. § (2) bek., 68. § (2) bek., 80. § (1)-(2), 86. §(2) bekezdésében, **valamint az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvény (továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja:**

3. § (1) 3.§ (1) A képviselő-testület a rendeletben foglaltak szerint a bérbeadó jogainak gyakorlásával és kötelezettségeinek teljesítésével, átruházott hatáskörben a Szociális és Egészségügyi Bizottságot (továbbiakban: Bizottság) bízta meg.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak alól kivételt képeznek:

a) a polgármesterre átruházott hatáskör tekintetében a 6. §, 20. § (2) bekezdés, 24. § (2), 33. §, 35. §, 39. §. és 44. §-ai.

b) a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottságra átruházott hatáskör tekintetében a rendelet 22. §-a.

(2) A Polgármester és a Bizottság adminisztratív feladatköreinek ellátását a Polgármesteri Hivatal, és megbízás útján a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: Vagyonkezelő Zrt.) látja el.

(3) Az Önkormányzat, mint bérbeadó helyett és nevében a Vagyonkezelő Zrt. köti meg az egyes bérleti szerződéseket és teszi meg a bérleti jogviszonnal kapcsolatos egyéb jognyilatkozatokat. A bérbeadói hozzájárulás a bérbeadó (Önkormányzat) képviselőjében a Bizottság döntése alapján a Polgármester adja ki.

5. § (1) A lakásokat szociális helyzet alapján, illetve nem szociális helyzet alapján - költségelven - a Bizottság jogosult a (2) bekezdésben meghatározott jogcímenek - az **a) és a h) pont** kivételével - bérbe adni.

(2) A lakások bérbeadása az alábbi jogcímenek történhet:

- a) Az átadott bérlőkijelölés és bérlőkiválasztás alapján;
- b) az e rendeletben előírt - másik lakás biztosítására vállalt - kötelezettség alapján;
- c) az Önkormányzat által egyéb szerződésben vállalt kötelezettség teljesítése érdekében;
- d) az e rendeletben meghatározott vagyon - és lakásgazdálkodási feladatok ellátásának érdekében;
- e) pályázat útján:
 - szociális bérletre jogosultaknak;
 - a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének feltételével;
 - lakásmobilitás elősegítése érdekében;
 - költségalapon határozott lakbérű lakásként.
- f) lakásmobilitás elősegítése érdekében pályázaton kívül;
- g) létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet esetén egyedi bizottsági döntés szerint;
- h) bérbeadás bérlőtársak részére;

(3) A Polgármester és a Bizottság adminisztratív feladatköreinek ellátását a Polgármesteri Hivatal, és megbízás útján a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: Vagyonkezelő Zrt.) látja el.

(4) Az Önkormányzat, mint bérbeadó helyett és nevében a Vagyonkezelő Zrt. köti meg az egyes bérleti szerződéseket és teszi meg a bérleti jogviszonnal kapcsolatos egyéb jognyilatkozatokat. A bérbeadói hozzájárulás a bérbeadó (Önkormányzat) képviselőjében a Bizottság döntése alapján a Polgármester adja ki.

5. § (1) A lakásokat szociális helyzet alapján, illetve nem szociális helyzet alapján - költségelven - a Bizottság jogosult a (2) bekezdésben meghatározott jogcímenek - az **a), a h) és az l) pont** kivételével - bérbe adni.

(2) A lakások bérbeadása az alábbi jogcímenek történhet:

- a) Az átadott bérlőkijelölés és bérlőkiválasztás alapján;
- b) az e rendeletben előírt - másik lakás biztosítására vállalt - kötelezettség alapján;
- c) az Önkormányzat által egyéb szerződésben vállalt kötelezettség teljesítése érdekében;
- d) az e rendeletben meghatározott vagyon - és lakásgazdálkodási feladatok ellátásának érdekében;
- e) pályázat útján:
 - szociális bérletre jogosultaknak;
 - a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének feltételével;
 - lakásmobilitás elősegítése érdekében;
 - költségalapon határozott lakbérű lakásként.
- f) lakásmobilitás elősegítése érdekében pályázaton kívül;
- g) létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet esetén egyedi bizottsági döntés szerint;
- h) bérbeadás bérlőtársak részére;

<p>i) megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása;</p> <p>j) az állampolgárok közötti - a 35. § szerinti - lakáscsere alapján</p> <p>k) szolgálati jelleggel</p> <p>11.§ (12) Pályázat alapján nem adható bérbé lakás annak, aki</p> <p>a) a pályázatában szándékosan valótlan adatot közöl;</p> <p>b) <i>bármilyen másik, Budapest területén elhelyezkedő beköltözhető lakás legalább 1/2-ed tulajdoni hányadával vagy lakás bérleti, illetve hasznélvezeti jogával rendelkezik (kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában lévő lakását a bérbeadó részére térítésmentesen visszaadja, illetve vállalja jelenlegi öröklakása térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzatnak).</i></p>	<p>i) megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása;</p> <p>j) az állampolgárok közötti - a 35. § szerinti - lakáscsere alapján</p> <p>k) szolgálati jelleggel</p> <p>l) az önkormányzat elővásárlási joga következtében</p> <p>11.§ (12) Pályázat alapján nem adható bérbé lakás annak, aki</p> <p>a) a pályázatában szándékosan valótlan adatot közöl;</p> <p>b) <i>bármilyen másik, Budapest területén elhelyezkedő beköltözhető lakás legalább 1/2-ed tulajdoni hányadával vagy hasznélvezeti jogával, illetve önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik (kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában lévő lakását a bérbeadó részére térítésmentesen visszaadja, illetve vállalja jelenlegi öröklakása térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzatnak).</i></p> <p>22. § <i>Az önkormányzat a lakáshitel részletek fizetése miatt nehéz helyzetbe került, lakáshittel rendelkező családok lakóingatlanának bírósági és közigazgatási végrehajtási árverésén, nyilvános pályázati értékesítése, valamint a lakóingatlan mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése során elővételi joggal élhet, amennyiben a lakóingatlan a X. kerület közigazgatási határain belül fekszik, és beköltözhető állapotban van.</i></p> <p><i>Az adós, zálogkötelezett kérelmét a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleményezése után a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság bírálja el az erre a feladatra a mindenkori költségben betervezett összeg terhére. <u>GAKÖBI, VAKERBI javaslata: A kérelmeket a Polgármester bírálja el, és döntéséről utólagosan, a soron következő ülésen tájékoztatja a Képviselő-testületet.</u></i></p> <p><i>A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság a kérelmek elbírálása során köteles az önkormányzat</i></p>
---	--

37. § (1) A határozatlan idejű bérleti jogviszony megszüntetéséről akkor lehet megállapodni, ha a bérlő másik lakás bérbeadásáról illetve pénzübeli térítés fizetéséről állapodik meg a bérbeadóval.

(2) Amennyiben szerződő felek úgy szüntetik meg a lakásbérleti szerződést, hogy a bérbeadó bérlő részére a korábban bérbe adott lakással egyenértékű másik lakást ad bérbe, a feleknek ezen jogügyletből kifolyólag egymással szemben további követelésük nem áll fenn.

(3) Amennyiben szerződő felek úgy szüntetik meg a lakásbérleti szerződést, hogy a bérbeadó bérlő részére a korábban bérbe adott lakás üres forgalmi értékénél alacsonyabb üres forgalmi értékű lakást ad bérbe, úgy bérbeadó köteles az üres forgalmi értékek különbözetének 50%-át megfizetni. Az esetlegesen felhalmozott lakbér- és közüzemi díjhátralék a bérlakások értékének különbözetébe beszámításra kerül.

(4) Amennyiben szerződő felek úgy szüntetik meg a lakásbérleti szerződést, hogy pénzübeli térítés fizetésében állapodnak meg:

lakásgazdálkodási szempontjai mellett a szociális szempontokat és a jogos lakásigény mértékét is figyelembe venni.

Az adós, zálogkötelezett részére a lakást határozatlan időre kell bérbe adni.

38. § (1) A határozatlan idejű bérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel oly módon is megszüntethetik, hogy a bérlő másik lakás bérbeadásáról illetve pénzübeli térítés fizetéséről állapodik meg a bérbeadóval. Pénzübeli térítésről csak akkor lehet megállapodni, ha az önkormányzat költségvetésében fedezet áll rendelkezésre erre a feladatra és az önkormányzat lakásgazdálkodási céljaival összhangban van.

(2) Amennyiben szerződő felek úgy szüntetik meg a lakásbérleti szerződést, hogy a bérbeadó bérlő részére a korábban bérbe adott lakással egyenértékű másik lakást ad bérbe, a feleknek ezen jogügyletből kifolyólag egymással szemben további követelésük nem áll fenn.

(3) Amennyiben a bérbeadó úgy szünteti meg a lakásbérleti szerződést, hogy a bérbeadó bérlő részére a korábban bérbe adott lakás helyett, olyan lakást ad bérbe, melynek üres, beköltözhető állapotban meghatározott forgalmi értéke alacsonyabb, a bérlő által leadott lakás üres, beköltözhető állapotban – az esetleges helyreállítás költségeinek figyelembe vétele mellett – meghatározott forgalmi értékénél, úgy a bérbeadó köteles a megállapított forgalmi értékek különbözetének 50%-át a bérlőnek megfizetni. Az esetlegesen felhalmozott lakbér- és közüzemi díjhátralék(ok), valamint a bérlővel szemben fennálló egyéb önkormányzati követelések összege a bérlakások értékének különbözetébe beszámításra kerül.

(4) Amennyiben szerződő felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg a lakásbérleti szerződést, hogy pénzübeli térítés fizetésében állapodnak meg:

a) a bérbeadó *kezdemenyyezése* esetén - kivéve az Ltv. 23-25. §-ban szabályozottakat

a) a bérbeadó **felmondása** esetén - kivéve az Ltv. 23-25. §-ban szabályozottakat - a bérlő részére pénzbeli térítésként a felmondással érintett **lakás üres** forgalmi értékének **50 %-át** kell megfizetni az esetleges tartozások beszámításával.

b) a bérlő **felmondása** esetén térítésként a **lakás üres** forgalmi értékének **50 %-át** kell megfizetni, *kivéve, ha a lakást e rendelet hatálybalépése után önkormányzati eszközökből létesítették vagy teljes felújításban részesült.* Ebben az esetben a térítés mértéke a **lakás üres** forgalmi értékének **30 %-a** az építést vagy teljes felújítást követő 10 évig.

A kérelmeket a Szociális és Egészségügyi Bizottság és a **Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság** együttesen bírálja el.

Azokkal a személyekkel, akiknek bérleti jogviszonya pénzbeli térítés ellenében szűnt meg, a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 10 évig újabb bérleti jogviszony nem létesíthető, kivéve, ha kisebb lakást kap.

(5) **A pénzbeli térítés legfeljebb 50 %-a** a szerződés aláírásakor, a fennmaradó része pedig a lakás visszaadásakor esedékes.

- a bérlő részére pénzbeli térítésként a felmondással érintett **üres lakás** forgalmi értékének **25 %-át** kell megfizetni az esetleges tartozások beszámításával.

b) a bérlő **kezdeményezése** esetén térítésként a **üres lakás** forgalmi értékének **20 %-át** (**VAKERBI javaslat: 25 %**) kell megfizetni, *kivéve, ha a lakást a kérelem benyújtása előtt 10 éven belül önkormányzati eszközökből létesítették vagy teljes felújításban részesült.* Ebben az esetben a térítés mértéke a **üres lakás** forgalmi értékének **15 %-a** az építést vagy teljes felújítást követő 10 évig.

A megváltás összegének kifizetési feltétele, hogy a lakás beköltözhető és lakható állapotban legyen. Amennyiben a lakás műszaki átvétele során műszaki állapotában hiányosságok állapíthatók meg, úgy annak helyreállítási költsége - a műszaki költségvetésben foglaltak szerint -, a megváltás értékéből levonásra kerül, csakúgy mint az esetleges közüzemi és lakbér tartozások teljes összege.

A kérelmeket a Szociális és Egészségügyi Bizottság bírálja el.

A kérelmek elbírálása a mindenkori lakásgazdálkodási igények és a portfóliótisztítás alapján történik. A pénzbeli térítés összegéről, a felújítás mértékéről, illetve a lakás további hasznosításáról a Bizottság dönt.

Azokkal a személyekkel, akiknek bérleti jogviszonya pénzbeli térítés ellenében szűnt meg, a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 10 évig újabb bérleti jogviszony nem létesíthető, kivéve, ha kisebb lakást kap.

(5) **A pénzbeli térítés összegének a fele** a szerződés aláírásakor, a fennmaradó rész pedig a lakás visszaadásakor esedékes, **abban az esetben, ha a lakáson nincsen lakbér-, közüzemidíj-tartozás, illetve egyéb jogcímen sem áll fenn tartozása a bérlőnek az önkormányzattal szemben.**

A teljes kifizetés további feltétele, hogy a lakás lakhatóságot befolyásoló műszaki állapotok átadásakor az előzetesen meghatározott feltételeknek megfeleljenek. A pénzbeli térítés megfizetése a lakbér-

TÁJÉKOZTATÁSUL!

	<p><i>közüzemidíj-tartozás, illetve a bérlővel szemben fennálló bármilyen önkormányzati követelés összegének beszámítása után esedékes.</i></p>
--	---

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat

.../2009. (...) sz. önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakások béréről szóló 68/2008. (XII. 20.) számú önkormányzati rendeletének módosításáról

1.§ A rendelet Preambuluma helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bek., 4. § (3) bek., 5. § (3) bek., 12. § (5) bek., 19. § (1)-(2) bek., 20. § (3) bek., 21. § (6) bek., 23. § (3) bek., 27. § (2) bek., 31. § (2) bek., 33. § (3) bek., 34. § (1), (3), (6) bek., 35. § (2) bek., 54. § (1), (3) bek., 62/B. § (2) bek., 68. § (2) bek., 80. § (1)-(2), 86. §(2) bekezdésében, valamint az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvény (továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja:

2.§ A rendelet 3. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„3.§ (1) A képviselő-testület a rendeletben foglaltak szerint a bérbeadó jogainak gyakorlásával és kötelezettségeinek teljesítésével átruházott hatáskörben - kivéve a 6.§, 20. §(2), 23. §(2), 32. §, 34. §, 38. § és a 43. § vonatkozásában a Polgármesterre átruházott hatásköröket, a 22. § vonatkozásában a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottságra átruházott hatáskörét, és a 37. § (4) bekezdés b) pontja vonatkozásában a Szociális és Egészségügyi Bizottság és a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság együttes elbírálásra vonatkozó hatáskörét- a Szociális és Egészségügyi Bizottságot (továbbiakban: Bizottság) bízta meg.”

3. § A rendelet 5. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„5.§ (1) A lakásokat szociális helyzet alapján, illetve nem szociális helyzet alapján - költségelven - a Bizottság jogosult a (2) bekezdésben meghatározott jogcímenek - az a), a h) és az l) pont kivételével - bérbe adni.

(2) A lakások bérbeadása az alábbi jogcímenek történhet:

- a) Az átadott bérlőkijelölés és bérlőkiválasztás alapján;
- b) az e rendeletben előírt - másik lakás biztosítására vállalt - kötelezettség alapján;
- c) az Önkormányzat által egyéb szerződésben vállalt kötelezettség teljesítése érdekében;

- d) az e rendeletben meghatározott vagyon - és lakásgazdálkodási feladatok ellátásának érdekében;
- e) pályázat útján:
 - szociális bérletre jogosultaknak;
 - a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételének feltételével;
 - lakásmobilitás elősegítése érdekében;
 - költségalapon határozott lakbérű lakásként.
- f) lakásmobilitás elősegítése érdekében pályázaton kívül;
- g) létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzet esetén egyedi bizottsági döntés szerint;
- h) bérbeadás bérlőtársak részére;
- i) megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása;
- j) az állampolgárok közötti - a 35. § szerinti - lakáscsere alapján
- k) szolgálati jelleggel
- l) az önkormányzat elővásárlási joga következtében”

4.§ A rendelet 11. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„11.§ (12) Pályázat alapján nem adható bérbe lakás annak, aki

- a) a pályázatában szándékosan valótlan adatot közöl;
- b) bármilyen másik, Budapest területén elhelyezkedő beköltözhető lakás legalább 1/2-ed tulajdoni hányadával vagy haszonélvezeti jogával, illetve önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik (kivéve, ha az Önkormányzat tulajdonában lévő lakását a bérbeadó részére térítésmentesen visszaadja, illetve vállalja jelenlegi öröklakása térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzatnak).”

5.§ A rendelet 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. § Az önkormányzat a lakáshitel részleték fizetése miatt nehéz helyzetbe került, lakáshittel rendelkező családok lakóingatlanának bírósági és közigazgatási végrehajtási árverésén, nyilvános pályázati értékesítése, valamint a lakóingatlan mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése során elővételi joggal élhet, amennyiben a lakóingatlan a X. kerület közigazgatási határain belül fekszik, és beköltözhető állapotban van.
Az adós, zálogkötelezett kérelmét a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleményezése után a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság bírálja el az erre a feladatra a mindenkori költségben betervezett összeg terhére.
A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság a kérelmek elbírálása során köteles az önkormányzat lakásgazdálkodási szempontjai mellett a szociális szempontokat és a jogos lakásigény mértékét is figyelembe venni.
Az adós, zálogkötelezett részére a lakást határozatlan időre kell bérbe adni.”

6.§ A rendelet 37. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„38. § (1) A határozatlan idejű bérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel oly módon is megszüntethetik, hogy a bérlő másik lakás bérbeadásáról illetve pénzbeli térítés fizetéséről állapodik meg a bérbeadóval. Pénzbeli térítésről csak akkor lehet megállapodni, ha az önkormányzat költségvetésében fedezet áll rendelkezésre erre a feladatra és az önkormányzat lakásgazdálkodási céljaival összhangban van.

(2) Amennyiben szerződő felek úgy szüntetik meg a lakásbérleti szerződést, hogy a bérbeadó bérlő részére a korábban bérbe adott lakással egyenértékű másik lakást ad bérbe, a feleknek ezen jogügyletből kifolyólag egymással szemben további követelésük nem áll fenn.

(3) Amennyiben a bérbeadó úgy szünteti meg a lakásbérleti szerződést, hogy a bérbeadó bérlő részére a korábban bérbe adott lakás helyett, olyan lakást ad bérbe, melynek üres, beköltözhető állapotban meghatározott forgalmi értéke alacsonyabb, a bérlő által leadott lakás üres, beköltözhető állapotban – az esetleges helyreállítás költségeinek figyelembe vétele mellett – meghatározott forgalmi értékénél, úgy a bérbeadó köteles a megállapított forgalmi értékek különbözetének 50%-át a bérlőnek megfizetni. Az esetlegesen felhalmozott lakbér- és közüzemi díjhátralék(ok), valamint a bérlővel szemben fennálló egyéb önkormányzati követelések összege a bérlakások értékének különbözetébe beszámításra kerül.

(4) Amennyiben szerződő felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg a lakásbérleti szerződést, hogy pénzbeli térítés fizetésében állapodnak meg:

a) a bérbeadó kezdeményezése esetén - kivéve az Ltv. 23-25. §-ban szabályozottakat - a bérlő részére pénzbeli térítésként a felmondással érintett üres lakás forgalmi értékének 25 %-át kell megfizetni az esetleges tartozások beszámításával.

b) a bérlő kezdeményezése esetén térítésként a üres lakás forgalmi értékének 20 %-át kell megfizetni, kivéve, ha a lakást a kérelem benyújtása előtt 10 éven belül önkormányzati eszközökből létesítették vagy teljes felújításban részesült. Ebben az esetben a térítés mértéke a üres lakás forgalmi értékének 15 %-a az építést vagy teljes felújítást követő 10 évig.

A megváltás összegének kifizetési feltétele, hogy a lakás beköltözhető és lakható állapotban legyen. Amennyiben a lakás műszaki átvétele során műszaki állapotában hiányosságok állapíthatók meg, úgy annak helyreállítási költsége - a műszaki költségvetésben foglaltak szerint -, a megváltás értékéből levonásra kerül, csakúgy mint az esetleges közüzemi és lakbér tartozások teljes összege.

A kérelmeket a Szociális és Egészségügyi Bizottság bírálja el.

A kérelmek elbírálása a mindenkori lakásgazdálkodási igények és a portfóliótisztítás alapján történik. A pénzbeli térítés összegéről, a felújítás mértékéről, illetve a lakás további hasznosításáról a Bizottság dönt.

Azokkal a személyekkel, akiknek bérleti jogviszonya pénzbeli térítés ellenében szűnt meg, a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 10 évig újabb bérleti jogviszony nem létesíthető, kivéve, ha kisebb lakást kap.

(5) A pénzbeli térítés összegének a fele a szerződés aláírásakor, a fennmaradó része pedig a lakás visszaadásakor esedékes, abban az esetben, ha a lakáson nincsen lakbér-, közüzemidíj-tartozás, illetve egyéb jogcímen sem áll fenn tartozása a bérlőnek az önkormányzattal szemben.

A teljes kifizetés további feltétele, hogy a lakás lakhatóságot befolyásoló műszaki állapotok átadáskor az előzetesen meghatározott feltételeknek megfeleljenek. A pénzbeli térítés megfizetése a lakbér- közüzemidíj-tartozás, illetve a bérlővel szemben fennálló bármilyen önkormányzati követelés összegének beszámítása után esedékes.”

7.§ A rendelet 22. §-ától kezdődően a paragrafusok számozása eggyel növekszik.

8.§ Ezen önkormányzati rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, és rendelkezéseit a hatályba lépése után indult ügyekben kell alkalmazni.

Verbai Lajos
Polgármester

Dr. Neszteli István
Jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2009. október ...

A hatálybalépés napja: Budapest, 2009. október ...

Eljárásrend a bérleti jogviszony pénzbeli térítés ellenében való megszűnése esetén

A pénzbeli térítés ellenében történő lakásbérleti jog megszüntetésére irányuló kérelmeket évente két alkalommal – májusban és októberben – a Szociális és Egészségügyi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) bírálja el.

A beérkezett kérelmeket a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. terjeszti a Bizottság elé. Az előterjesztés tartalmazza a következőket:

- a lakás nagyságát,
- a lakásba bejelentett személyek számát,
- a lakáson levő lakbér- és közüzemi tartozásokat,
- a lakás peres eljárás alatt van-e,
- műszaki állapotára, felújítási szükségességére, és annak költségvonzatára vonatkozó feljegyzés,
- javaslat ingatlangazdálkodás szempontból az esetleges megváltást követően a lakás portfólióban tartására, vagy piaci értékesítésére,
- vagyongazdálkodói vélemény a visszavásárlásra vonatkozóan.

A Bizottság javaslatot tesz arra vonatkozóan, melyik lakásokról készüljön értékbecslés. Az értékbecslést a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. készíti el. Az értékbecslés után a Bizottság dönt arról

- mely lakások bérleti jogviszonya szűnjön meg térítés ellenében;
- milyen térítést ad az önkormányzat a lakás bérleti jogáért;
- a lakás szükséges felújításáról;
- a lakás további hasznosításáról.

Eljárásrend az elővásárlási jog gyakorlása esetén

Az adós, zálogkötelezett az önkormányzat által történő elővásárlásra vonatkozó kérelmét a Szociális és Egészségügyi Főosztály Lakásügyén nyújthatja be.

A kérelemhez csatolni kell:

- 0-s közüzemi számlákat vagy igazolást az aktuális tartozásokról,
- 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapot,
- jövedelemigazolást,
- vagyonyilatkozatot,
- végrehajtási jegyzőkönyvet.

A lakásügyi ügyintéző a Családsegítő Központtól vagy a Gyermekjóléti Központtól beszerzett környezettanulmányt a Szociális és Egészségügyi Bizottság elé terjeszti, majd a Bizottság támogató javaslata esetén a Kőbányai Vagyongazdálkodó Zrt-től a lakásra vonatkozó értékbecslést és lakásgazdálkodási javaslatot kér.

Az lakásügyi ügyintéző a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság részére előterjesztést készít.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság a környezettanulmány és a javaslatok alapján dönt arról, hogy az önkormányzat éljen-e az elővásárlási jogával.

Kizáró okok:

- A 68/2008.(XII. 20.) számú önkormányzati rendelet 1.§-ában meghatározott méltányolható lakásigény mértékét a lakás szobaszáma meghaladja.
- Nem jogosult szociális lakbérre (a vele együtt lakók vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozóknak 1 főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének két és félszeresét, egyedülálló esetén négyszeresét, és együttes vagyonuk meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázszorosát).
- Az önkormányzat lakásgazdálkodási szempontjaival nincsen összhangban.
- Az értékbecslés alapján az ingatlan m² ára meghaladja régi, téglapítésű ingatlan esetében a 220 000 Ft-ot, panellakás esetében a 150 000 Ft-ot, 10 éven belül épült ingatlan esetében a 300 000 Ft-ot.

Amennyiben az önkormányzat él az elővásárlási jogával, a további ügyintézés (végrehajtóval kapcsolattartás, szerződéskötés, stb.) a Kőbányai Vagyongazdálkodó Zrt. végzi.



KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS
ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL
FELÜGYELETI ÉS IGAZGATÁSI MONITORING FŐOSZTÁLY
FŐOSZTÁLYVEZETŐ

1056 Budapest V. ker., Váci utca 62-64. ☒ 1364 Budapest, Pf. 234. ☎ (1) 235-1774
Fax: (1) 235-1706 E-mail: torvenyesseg@kmrkh.hu Internet: www.kmrkh.hu

Szám: B-14224/2009
Üi.: Dr. Kiss Marietta
Tel.: 328-5864
E-mail: kiss.marietta@kmrkh.hu

Tárgy: Tájékoztatás a lakásrendeletek
elemzésének tapasztalatairól
Hiv. szám:
Melléklet:

Dr. Neszteli István Jegyző Úr részére

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata

Budapest

Szent László tér 29.
1102

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatala	
Iktatószám:	K/40144/2009/XXIII
2009 JÚL 21.	
Előszám:db melléklet
Előadó:	Dr. Neszteli

Tisztelt Jegyző Úr!

Hivatalunk Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztálya a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervéről szóló 318/2008. (XII. 23.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdés a) pontja alapján, az annak végrehajtására vonatkozó Középmagyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzatának kiadásáról szóló 23/2008. (HE 54.) ÖM utasítás (7) bekezdése a) pont i. alpontja szerint áttekinti és elemzi a helyi önkormányzatok ágazati rendeletalkotását.

A fenti felhatalmazás alapján főosztályunk áttekintette és elemezte a közép-magyarországi régió önkormányzatainak az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával és elidegenítésével kapcsolatos hatályos rendeleteit, a hatályos jogi szabályozás és az Alkotmánybíróság gyakorlatának figyelembevételével.

Az elemzés során tapasztaltokról az alábbiakban szeretném tájékoztatni és kérem, hogy szíveskedjék a felvetett kérdéseket áttanulmányozni, egyetértése esetén, amennyiben indokoltnak látja, saját hatáskörben intézkedni a rendelet esedékes felülvizsgálata során.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 68/2008. (XII.20.) rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakások béréről (Ör.)

1. Az Ör. preambulumból hiányzik a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 16. § (1) bekezdésére, mint rendeletalkotásra felhatalmazást adó jogszabályra utalás.

2. „11. § (12) Pályázat alapján nem adható bérbe lakás annak, aki
b) bármilyen másik, Budapest területén elhelyezkedő beköltözhető lakás legalább $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadával vagy lakás bérleti, illetve haszonélvezeti jogával rendelkezik (kivéve, ha az önkormányzat tulajdonában lévő lakását a bérbeadó részére térítésmentesen visszaadja, illetve vállalja jelenlegi öröklakása térítésmentes tulajdonba adását az Önkormányzatnak.”

A magánbérlet nem lehet a pályázatból kizáró ok, a rendelkezés álláspontunk szerint pontosításra szorul.

Szeretném tájékoztatni, hogy a szakmai anyaggal kapcsolatosan vagy egyéb, önkormányzati ügyben felmerülő szakmai kérdésben hivatalunk munkatársai továbbra is készséggel állnak rendelkezésre.

Budapest, 2009. július „20.”

Tisztelettel



Dr. Danka Ferenc