



Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 81/2/2013.

ELŐTERJESZTÉS

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2013. május 16-i ülésére

Tárgy: Módosító indítvány a 81/2013. számú előterjesztéshez
Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester
Készítette: Madár Éva mb. irodavezető, Kosik Gáborné irodavezető-helyettes
Előzetesen tárgyalja: GB 2013. május 15-i ülésén

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Mizsák Ildikó s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input checked="" type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű	<input type="checkbox"/>	
minősített	<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.



BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTER

Tisztelt Képviselő-testület!

A Lakásrendelet módosításának I. fordulós tárgyalására készített 81/2013. számú előterjesztés alapján elfogadott rendelet-tervezethez az alábbi kiegészítő javaslatot teszem:

- **LÉLEK programba bevont lakások bérbeadása**

Az önkormányzat a kerületben hajléktalanná vált emberek felkarolása érdekében komplex programot indított útjára. A komplex program célja, hogy felszámolja a hajléktalanságot, hogy kivezető utat biztosítson a közösség hajléktalanná vált tagjainak, amennyiben sorsuk jobbra fordulása érdekében maguk is erőfeszítéseket kívánnak tenni. Lakhatási, Életviteli, Lelki-segítségnyújtási és Egzisztencia-teremtési Közösségi (LÉLEK) Programmal érintett, elsősorban közfoglalkoztatásban történő részvételt vállaló hajléktalan személyek részére társadalmi visszaileszkedésük érdekében lakhatásuk biztosítására a rendelet-tervezethez csatolt Függelékben meghatározott 6 db önkormányzati lakás felújítására került sor.

A lakások használoira a FESZGYI-vel (Ferencvárosi Szociális és Gyermejkölési Intézmények Igazgatósága) történő folyamatos együttműködés keretében a FESZOFÉ (Ferencvárosi Szociális Foglalkoztató- és Ellátó Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság) tenne javaslatot, a szociális alapon bérbe adott lakásokra határozott idejű bérleti szerződés jönne létre.

Fentiek alapján javaslatot teszek a Rendelet 4.§ (7) bekezdésének egy új francia bekezdéssel, a 9.§ (1) bekezdésének egy új, e) ponttal történő kiegészítésére, továbbá egy új, 11. számú melléklet elfogadására, az alábbiak szerint:

4.§ (7) bekezdés

„A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:

- a lakásbérleti jogviszony folytatása (5.§)
- a lakásban visszamaradt személy elhelyezése (6.§)
- lakáscsere (7.§)
- ideiglenes elhelyezés (9.§ (1) a), b) és c) pont),
- a bérleti szerződés cserelakással történő felmondása (10.§)
- a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése (11.§)
- piaci alapú bérbeadásra kiírt pályázat esetén (19/A § (7) bekezdés)
- **a Lakhatási, Életviteli, Lelki-segítségnyújtási és Egzisztencia-teremtési Közösségi Programban (a továbbiakban: LÉLEK Program) résztvevő személyek elhelyezése (9.§ (1) bekezdés e) pont)**”

9.§ (1) bekezdés

„Legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés köthető olyan személlyel,

- a) akinek önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta,
- b) akinek IX. kerületben levő lakása megsemmisült, illetve annak életveszélyes állapotát az építésügyi hatóság megállapította és elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni,
- c) akinek bérleti jogviszonyát az önkormányzat lakbér vagy külön szolgáltatási vagy közüzemi díjtartozás miatt felmondta, de a végrehajtási eljárás lezárulta előtt tartozását kiegyenlítette,

vagy arra részletfizetési megállapodást kötött, vagy az adósságkezelési támogatást megállapító határozat a birtokában van,

- d) akinek ideiglenes elhelyezéséről a Gazdasági Bizottság javaslatára a polgármester döntött (4.§ (6) bekezdés)
- e) **aki részt vesz a LÉLEK Programban, és akinek ideiglenes elhelyezéséről a FESZGYI-vel történő folyamatos együttműködés keretében a FESZOFÉ Kft. javaslatára, a polgármester döntött (4.§ (7) bekezdés). A LÉLEK Programban részt vevő személyek elhelyezésére kizárólag a 11. számú mellékletben felsorolt lakások használhatók fel.**

- **Lakások vételára**

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján a tanácsi alapítású ingatlankezelő szervek kezelésében lévő lakások önkormányzati tulajdonba kerültek. Az elidegenítést lehetővé tevő 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezése után az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) felhatalmazása alapján alkotott helyi rendelet határozta meg az elidegenítés módját, eljárását, a vételár-megállapítás szabályait. Az 1994-től alkalmazott jogszabályt hatálybalépése óta többször módosították, 2006. évtől teljesen új rendelet került bevezetésre.

Az önkormányzat a lakások értékesítéséhez tételes, összetevőire bontott értékbecslést készítet, amely az ingatlan beköltözhető forgalmi értékét tartalmazza. Ha a vevő a bérlő, vagy a vele egy tekintet alá eső személy, akkor a kedvezményes vételár a beköltözhető forgalmi érték 15 - 50 százaléka között változott az évek során.

A jelenleg hatályos szabályozás 27.§ (1) bekezdése szerint:

„A bérbe adott lakások esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadóra tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített értéknövelő, számlával igazolt beruházások értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi érték 40%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – az 50 %-a.”

A 2006. évi rendelet bevezetése óta 2 alkalommal – 2009. április 3-tól, illetve 2011. június 7-től – biztosított lehetőséget az önkormányzat átmeneti időre, a rendelet hatályba lépését követő 1 – 1 évig, csökkentett vételárszázalékon (15 % és 20 %, illetve 20% és 35 %) történő lakásvásárlásra.

2012. évben több olyan épület (Lenhossék u. 21., Márton u. 18., Márton u. 21., Ráday u. 18., Ráday u. 39., Tűzoltó u. 74.) társasházként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére sor került, ahol a lakók régóta várták, hogy gyakorolhassák elővásárlási jogukat. Sétélmezik, hogy rajtuk kívül álló okok miatt nem élhettek eddig a vásárlás lehetőségével, a vételárszázalékot túlzottnak tartják. A jelzálogjogok törlése, az 1 db műemlékvédelem alatt álló ingatlan esetében a hatóság jogerős hozzájáruló határozatának megszerzése, hosszú időt vett igénybe.

2012-ben társasházként bejegyzett ingatlanok közül összesen két olyan épület volt, ahol az alapítást megelőzően nem történt meg a teljes épület felújítás.

A Ráday utca 39. szám alatti, 1884-ben épült lakóépület részleges felújítását az önkormányzat két ütemben valósította meg. Az I. ütem a tető, az utcai homlokzat és a kapualj felújítását, valamint a három életveszélyes udvari lakás lebontását foglalta magában, a II. ütemben, az udvari szárnyban található lakások komfortosítására és az udvari homlokzat felújítására került sor. Az utcai épületrészben a lakók a felújítás időtartama alatt is lakták a bérleményeiket, azokon belül önkormányzat által történő felújításra nem került sor.

A Ráday utca 18. szám alatti épületet Ybl Miklós tervezte, Károlyi Tibor és Almássy Dénes bérpalotájaként épült 1875-76-ban. A kétemeletes, reprezentatív kialakítású, szép architektúrájú, három belső udvarral rendelkező sarokház főbejárata a Ráday utcáról nyílik, de van egy Erkel utca felőli személygépkocsi bejárat is, amit korábban lovaskocsi behajtására alakítottak ki. Az önkormányzat döntésének köszönhetően 2004-ben megkezdődött a lakóépület felújítása. Az első ütemben az utcakép szépítésén, valamint az épület állóképességének javításán dolgoztak a kivitelezők. A beruházás második ütemében a műemléki ház belső felújítási munkálatait végezték el. Helyreállították a belső terek mozaikalkotásait, és a fakocka burkolatú kapubehajtót is. Megszűntek a földszinti lakások és más funkciót kapott a garázs (korábbiakban kocsiszín) is. Az önkormányzat a földszinten helyezte el a Helytörténeti Múzeumot, Belső-Ferencváros történeti emlékeinek bemutatására. A lakók a felújítás időtartama alatt is laktak a bérleményeiket, azokon belül önkormányzat által történő felújításra nem került sor.

Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy az újonnan alapított társasházakban a rendelet alapján jelenleg alkalmazható vételárszázalékon – a korábbi várakozás ellenére – a lakás eladások terén mérsékelt eredményt realizálhattunk.

cím	Th.-i bejegyző határozat kelte	vételárszázalék	kiküldött eladási ajánlatok száma	létrejött adás-vételi szerződések száma
Ráday u. 39. utcai szárny	2012.07.24.	40	23	7
Ráday u. 39. udvari szárny		50		
Lenhossék u. 21.	2012.09.26.	50	14	2
Márton u. 18.	2012.09.28.	50	22	3
Márton u. 21.	2012.10.01.	50	29	2
Tűzoltó u. 74.	2012.10.29.	50	15	2
Ráday u. 18.	2012.12.05.	40	30	6

A teljes önkormányzati bérlakás állomány 20%-a (859 db) található társasházakban. Javaslom, hogy a szociális alapon bérbeadott lakások bérlői részére, ez év végéig, biztosítsunk lehetőséget a csökkentett vételáron történő lakásvásárlásra, a 35.§ egy új (12) bekezdéssel történő kiegészítésével, az alábbiak szerint:

„A 27.§ (1) bekezdése szerinti vételárszázalék **a szociális alapon bérbe adott lakásokra** a rendelet hatálybalépését **követően, 2013. december 31. napjáig**

- a nem felújított és nem teljesen felújított épületekben 20%,
- a teljesen felújított épületekben 35 %.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti módosításokkal egységes szerkezetben elkészített rendelet-tervezetet megtárgyalni és azt elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2013. május 2.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2013.(.....) önkormányzati rendeletét.

Határidő: 15 nap

Felelős: dr. Nagy Hajnalka jegyző a kifüggesztésért

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2013. (.....) önkormányzati rendelete**

**a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló
7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (3) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbiakat rendeli el:

1. §.

A lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban a Rendelet) 3. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Szociálisan rászorult az személy, akinek a családjában az egy főre jutó nettó jövedelem nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének a 220 %-át.”

2. §

A Rendelet 4. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A Humán Ügyek Bizottsága minősített többséggel dönt egyszobás lakás bérbeadásáról évente legfeljebb 4, ferencvárosi lakóhelyről állami gondozásba került fiatal felnőtt részére, aki megszakítás nélkül legalább 5 évet töltött a GYVt. 53. és 53/A.§-ában foglaltak szerinti gyermekvédelmi szakellátásban, és ebből legalább 3 év a 18. életéve betöltése előtti időszakra esik. A Gazdasági Bizottság az állami gondozottak részére bérbeadható egyszobás lakások címeit évente két alkalommal – január hónapban 2 db, szeptember hónapban 2 db – határozza meg.”

3. §

A Rendelet 4.§ (6) bekezdésének d) pontja hatályát veszti.

4. §

A Rendelet 4.§ (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:

- a lakásbérleti jogviszony folytatása (5.§)
- a lakásban visszamaradt személy elhelyezése (6.§)
- lakáscsere (7.§)
- ideiglenes elhelyezés (9.§ (1) a), b) és c) pont),
- a bérleti szerződés cserelakással történő felmondása (10.§)
- a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése (11.§)
- piaci alapú bérbeadásra kiírt pályázat esetén (19/A § (7) bekezdés)

- **a Lakhatási, Életviteli, Leleki-segítségnyújtási és Egzisztencia-teremtési Közösségi Programban (a továbbiakban: LÉLEK Program) résztvevő személyek elhelyezése (9.§ (1) bekezdés e) pont)**

5. §

A Rendelet 4. § (14) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A bérbeadó a 3 hónapnál nagyobb lakbér- vagy külön szolgáltatási díjtarozással rendelkező bérlő bérleti szerződését – a tartozás kiegyenlítésére vonatkozó felszólítás után – felmondja. A Polgármester a lakbértartozás legalább 20%-ának befizetése esetén, vagy a lakbér- és közüzemi tartozások tekintetében adósságcsökkentési támogatást megállapító határozat birtokában szerződéssel a tartozás megmaradó részére legfeljebb 18 hónapos részletfizetést engedélyezhet.”

6. §

A Rendelet 7/A. §-a hatályát veszti.

7. §

A Rendelet 9.§ (1) bekezdése kiegészül egy új e) ponttal az alábbiak szerint:

„e) aki részt vesz a LÉLEK Programban, és akinek ideiglenes elhelyezéséről a FESZGYI-vel történő folyamatos együttműködés keretében a FESZOFÉ Kft. javaslatára, a polgármester döntött (4.§ (7) bekezdés). A LÉLEK Programban részt vevő személyek elhelyezésére kizárólag a 11. számú mellékletben felsorolt lakások használhatók fel.”

8. §

A Rendelet 9. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az önkormányzat és intézményeiben, kötelező önkormányzati feladatot ellátó kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságnál, valamint az önkormányzat működtetésében lévő oktatási intézményekben dolgozók elhelyezésére a Gazdasági Bizottság minősített többségű döntése alapján legfeljebb 1 szoba, komfortos lakás biztosítható. Amennyiben a dolgozó munkaviszonya 5 éven belül megszűnik, úgy a lakásra fennálló bérleti jogviszonya is megszűnik, és köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.”

9. §

A Rendelet 9. §-a kiegészül az alábbi új (8) bekezdéssel:

„A kerületi oktatási intézményekben oktatási tevékenységet végző személyek elhelyezése céljából, a polgármester döntése alapján, legfeljebb 3 lakásra folyamatos bérlőkijelölési jog biztosítható oly módon, hogy 2 db lakás a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ, 1 db lakás pedig alapítvány által fenntartott intézmény részére kerül biztosításra.”

10. §

A Rendelet 28. § (3) és (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

- „(3) A 15 éves részletfizetési kedvezménnyel eladott lakások esetében – tulajdonos írásbeli kérelmére – Gazdasági Bizottság 10 évvel meghosszabbíthatja a futamidőt, ha
- a kérelmező tulajdonában lévő lakás - az önkormányzat, mint eladó javára bejegyzett jelzálog, elidegenítési- és terhelési tilalom kivételével - per-teher- és igénymentes, vagy hitellel terhelt tulajdon esetén igazolja, hogy a hiteltörlesztést rendszeresen fizeti,

- kérelmezőnek nincs a társasház és a közüzemek felé tartozása, vagy a közüzemek felé fennálló tartozás kifizetésére részletfizetési megállapodást kötött,
 - a kérelmező és a vele egy háztartásban élők összes jövedelme nem haladja meg az 1 főre jutó minimálbér összegét,
 - kérelmező közjegyzői tartozáselismerő nyilatkozatot tesz.
 - A kérelmező és a vele egy háztartásban élők nem rendelkeznek egyéb lakástulajdonnal.
- (4) A 25 és 35 éves részletfizetési kedvezményrel eladott lakások esetében a Gazdasági Bizottság engedélyezheti, ha a kérelmező megfelel a (3) bekezdésben előírtaknak, hogy a tulajdonos – írásbeli kérelmére - az eredeti törlesztőrészletet az alábbi fizetési átütemezéssel:
- 2 évig 50 %-ot,
 - ezt követő 3 évig 75 %-ot,
 - a további futamidő alatt az 5 évig elengedett törlesztőrészlettel megnövelt összeget fizesse.”

11. §

A Rendelet 32. § (1) bekezdésének második franciabekezdése hatályát veszti.

12. §

A Rendelet 35. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az 1. számú melléklet szerinti alapérték bruttó 1900 forint.”

13. §

A Rendelet 35. § (8) bekezdése hatályát veszti.

14. §

A Rendelet 35. § (10) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A határozatlan idejű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői által fizetett havi bérleti díj – amennyiben a havi díj nem azonos vagy nem alacsonyabb, mint a Képviselő-testület 2012. május 31-ig hatályos határozatában ajánlott minimális bérleti díj összege - bérlői kérelemre, a polgármester döntése alapján, 2013. június 1-től 2013. december 31-ig terjedő időtartamra:

- utcai bejárátú földszinti helyiségek esetében
 - Belső-Ferencvárosban legfeljebb 15 %-kal,
 - Középső-Ferencvárosban legfeljebb 20 %-kal,
 - Külső-Ferencvárosban és a József Attila lakótelepen legfeljebb 30 %-kal
- utcai bejárátú pince-alagsori helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal,
- nem utcai bejáráttal rendelkező helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A bérleti díjfizetési kedvezményben csak abban az esetben részesülhet a bérlő, ha nincs az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása.”

15. §

A Rendelet 35. §-a kiegészül az alábbi új (11) bekezdéssel:

„A jelen bekezdést hatályba léptető önkormányzati rendelet hatályba lépéséig benyújtott, minőségi lakáscserére vonatkozó kérelmeket el kell bírálni a kérelem beadásakor hatályos rendelkezések szerint.”

16. §

A Rendelet 35. §-a kiegészül az alábbi új (12) bekezdéssel:

„A 27.§ (1) bekezdése szerinti vételárszázalék **a szociális alapon bérbe adott lakásokra** a jelen bekezdést hatályba léptető önkormányzati rendelet hatálybalépését **követően, 2013. december 31. napjáig**

- a nem felújított és nem teljesen felújított épületekben 20%,
- a teljesen felújított épületekben 35 %.”

17. §

A Rendelet 6. számú melléklete helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

18. §

A Rendelet 7. számú melléklete helyébe jelen rendelet 2. számú melléklete lép.

19. §

A Rendelet 8. számú melléklete helyébe jelen rendelet 3. számú melléklete lép.

20. §

A Rendelet kiegészül egy új, 11. számú melléklettel, jelen rendelet 4. számú melléklete szerint.

21. §

Jelen rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2013.

dr. Bácskai János
polgármester

dr. Nagy Hajnalka
jegyző

.../2013. (...) önkormányzati rendelet 4. számú melléklete

a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló
7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet
11. számú melléklete

LÉLEK PROGRAMBAN FELHASZNÁLHATÓ LAKÁSOK

sorszám	ingatlan címe	szoba száma	komfortfokozata	alapterülete
1.	Drégely u. 16. fszt. 8.	1	félkomfortos	26,64 m ²
2.	Lenhossék u. 10. fszt. 5.	1	komfort nélküli	35,00 m ²
3.	Tűzoltó u. 33/A. fszt. 5.	1	komfortos	24,30 m ²
4.	Üllői út 83. fszt. 25.	1	komfortos	27,90 m ²
5.	Vágóhíd u. 31-33. 6. ép. fszt. 1.	1	félkomfortos	28,09 m ²
6.	Vágóhíd u. 31-33. 11. ép. fszt. 19.	1	félkomfortos	28,00 m ²