



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 91/2/2015.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐTESTÜLET 2015. május 21-i ülésére

Tárgy: Módosító javaslatok a 91/2015. számú előterjesztéshez

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság 2015. 05.20.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bánfi Réka s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

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

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

Tisztelt Képviselő-testület

A Képviselő-testület 2015. április 23. napi ülésén került sor a Budapest Főváros Önkormányzata Képviselő-testületének 91/2015. (IV. 23.) önkormányzati rendelet (továbbiakban rendelet-tervezet) a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) módosításának megtárgyalására.

A rendelet-tervezethez, illetve a rendelethez az alábbi módosító indítványt teszem.

A módosító indítványok egy része technikai jellegű változtatásokat tartalmaz, amelyek kisebb pontosítások és a közérthetőség miatt szükségesek, másik része pedig az eddigi szabályozásoknak a módosítása a gyakorlati tapasztalatok alapján.

1. A rendelet-tervezet 2. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

A Rendelet 4. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A Gazdasági Bizottság dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetben:

- ideiglenes elhelyezés esetén (9.§ (5), (6), (7) és (10) bekezdés,
- bérleti értékcsere (11. § (1/a) bekezdés)
- elidegenítési tilalom feloldása (19/A § (13) bekezdés)”

A módosítás jogtechnikai jellegű, a jelen előterjesztésben foglalt változások átvezetése.

2. A rendelet-tervezet 2. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

A Rendelet 4. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul

„(5) Az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság minősített többséggel dönt egyszobás lakás bérbeadásáról évente legfeljebb 5 személy számára:

a) állami gondozottak részére az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

- 30. életévét nem töltötte be;
- ferencvárosi lakóhelyről került a gyermekvédelmi szakellátásba, ahol megszakítás nélkül igazoltan a 18. életéve betöltése előtt legalább 3 évet töltött,
- a kérelmező vagy családtagja részére állami gondozott jogcímen lakás bérbeadásra nem került sor.

b) a Lakhatási, Életviteli, Lelki-segítségnyújtási és Egzisztencia-teremtési Közösségi Programban (a továbbiakban: LÉLEK Program) résztvevő személyek harmadik szintű elhelyezéséről (9.§ (1/a) bekezdés) a FESZGYI környezettanulmánya és javaslata alapján, együttműködési megállapodás megkötése mellett. Az együttműködési megállapodás feltételeit a bizottság határozza meg, annak betartását a FESZGYI ellenőrzi, és rendszeresen beszámolót készít arról a bizottságnak.”

A Rendelet (5) bekezdésének legutóbbi módosítása óta igen sok olyan volt állami gondozott keresi fel a Hivatalt a lakáskérelmével, akik nem a Ferencvárosból kerültek állami gondoskodásba, nincs kötődésük a kerületünkhöz, esetleg csak annyiban, hogy most valamilyen jogcímen (pl. családtag, szívességi lakáshasználó) itt él.

3. A rendelet-tervezet kiegészül egy 5. §-sal(a következő §-ok automatikus átszámozása mellett) az alábbiak szerint:

(1) A Rendelet 11. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a bérbeadó

a) pénzbeli térítést fizet

és/vagy

b) a jelenleg bérelt lakás helyett másik – 10 éven belül teljes felújítással nem érintett lakóépületben lévő - lakást ad bérbé.”

(2) A Rendelet 11. §-a kiegészül egy új (1/a) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(1/a) Az (1) bekezdés b) pont szerinti másik lakás bérbeadásáról a Gazdasági Bizottság dönt.”

(3) A Rendelet 11. §-a kiegészül egy új (1/b) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(1/b) Amennyiben kérelmező által kért cserelakás bérleti értéke alacsonyabb, mint az általa bérelt lakás bérleti értéke, valamint vállalja, hogy a lakást megtekintett állapotban veszi át, úgy a Gazdasági Bizottság döntése alapján a két lakás bérleti érték különbségének legfeljebb az 50 %-a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbség a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül.”

(4) A Rendelet 11. §-a kiegészül egy új (1/c) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(1/c) A Gazdasági Bizottság döntése alapján magasabb bérleti értékű cserelakás abban az esetben adható bérbé, ha a bérleti érték különbség nem haladja meg a cserelakás – szakértő által megállapított - helyreállítási költségének az összegét, mely értékkülönbség a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésnek minősül.”

A bérlők kérelme alapján javasoljuk a módosítást, az eddigi tapasztalataink szerint, ha bérleti értékcsere keretében egy nagyobb alapterületű lakást kér a bérlő, a rendelet 1. számú melléklete szerint kiszámított bérleti érték nagyobb, mint a kérelmező által bérelt lakásé, ugyanakkor a nagyobb alapterületű üres lakás rosszabb műszaki állapotban van (ami a bérleti értékben nem jelenik meg a kötelező minimum pontszám

4. A rendelet-tervezet eredeti 5. §-a, átszámozás után 6. §-a az alábbiak szerint módosul:

A Rendelet 19. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(6) Az üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt, és a kérelmező lakásával közvetlenül falszomszédos

a) egyszobás komfort nélküli, félkomfortos komfortfokozatú és legfeljebb 35 m²-es lakások,

b) egyszobás, komfortos komfortfokozatú és legfeljebb 35 m²-es lakások, melyek önálló lakásként aránytalanul magas felújítási költség mellett hasznosíthatók, – a bérlő kérelmére és költségére – a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával műszakilag csatolhatók.”

A bérlők kérelme alapján javasoljuk a módosítást, az eddigi tapasztalataink szerint volt olyan eset, amikor 0,5-1 m² területtel volt nagyobb a csatolásra kért lakás, mint 30 m², és ezért nem lehetett a bérlő részére bérbeadni csatolásra a másik lakást, amellyel egy

élhetőbb, komfortosabb lakást tudott volna kialakítani. A másik javaslat esetében vannak olyan üres komfortos lakások, melyeknek a helyreállítása mint önálló lakás az önkormányzat részére gazdaságtalan, ugyanakkor csatolásra (pl. több szoba kialakítására) megfelelő lenne a bérlőknek.

5. A rendelet-tervezet kiegészül egy új 7 §-sal az alábbiak szerint:

(1) A Rendelet 19/A § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A piaci alapon bérbeadott lakás lakbére a bérbeadáskor

- felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti értékének 6 ezreléke,
- nem felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti értékének 5 ezreléke.

A lakbér összegét minden év május 31-ig felülvizsgálja a Gazdasági Bizottság, és dönthet a lakbér július 1-től történő emeléséről és annak mértékéről.”

(2) A Rendelet 19/A § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(7) A pályázatot a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával a Polgármester írja ki. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a meghirdetett lakás jellemzőit,
- a megtekintés lehetőségére vonatkozó tájékoztatást
- a bérleti szerződéssel a (3)-(5) bekezdések szerint együtt járó jogokat illetve kötelezettségeket
- a pályázat benyújtásának valamint a 3 havi bérleti díjnak megfelelő pályázati letét befizetésének módját és határidejét,
- a pályázat elbírálásának, a szerződés megkötésének (9)-(10) bekezdés szerinti módját és határidejét.”

(3) A Rendelet 19/A § (9) bekezdése az alábbiak szerint módosul.

„(9) A pályázatot az nyeri meg aki versenytárgyalás alapjára bérleti díj megfizetését legalább 6, legfeljebb 60 hónap közötti időszakon belül a leghosszabb időre vállalja. Amennyiben több pályázó azonos ajánlatot tesz, a nyertes személyéről a Gazdasági Bizottság és Pénzügyi Bizottság elnöke, vagy az általuk, az adott bizottság tagjai közül megbízott személyekből és a szakiroda irodavezetője, vagy az általa megbízott személyből álló három tagú sorsolási bizottság a versenytárgyalás napján sorsolással dönt. A bérleti szerződést a vállalt összeg befizetését követően erre az időtartamra kell megkötni. A határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn, az (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a határozatlan idejű szerződés megkötéséről a Gazdasági Bizottság dönthet.”

(4) A Rendelet 19/A § (13) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(13) Amennyiben a lakóház társasházzá alakítása megtörtént és a bérleti szerződés megkötése óta eltelt legalább 36 hónap, a bérlő –kivéve a (14) bekezdésben meghatározott eseteket - a 26-29. §-ok szerinti feltételekkel a lakást megveheti. A pályázatkor befizetett óvadékot, illetve a még le nem lakott lakbért a vételárba be kell számítani.”

(5) A Rendelet 19/A. §-a kiegészül két új, (14) és (15) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(14) A 2015. június 1-jétől piaci alapon, a (9) bekezdésben meghatározott eljárás keretében bérbeadott lakások a lakóház társasházzá alakítását követően nem értékesíthetők.

(15) A (14) bekezdésben foglaltaktól a Gazdasági Bizottság minősített többséggel eltérhet és dönthet az értékesítésről, amennyiben kérelmezőnek az épület társasházzá alapításától számított 5 éven keresztül folyamatosan fennáll a bérleti jogviszonya.”

Az (2) bekezdésben meghatározott módosítás technikai jellegű (az eredeti szöveg szerint a pályázatot a Polgármester bírálta el, ugyanakkor a (9) bekezdés szerint az nyert, aki hosszabb időre vállalta a bérleti díj megfizetését). A (3) bekezdésben meghatározott módosítás alapján az azonos ajánlatot tevők közül a nyertes pályázót a továbbiakban egy sorsolási bizottság sorsolással állapítaná meg.

A (5) bekezdésre vonatkozó módosításokkal az önkormányzat hosszú távú bevételét kívánjuk biztosítani.

6. A rendelet-tervezet eredeti 6. §-a, átszámozást követően 8. §-a az alábbiak szerint módosul:

A Rendelet 24. §-a kiegészül egy új (7) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(7) A 10 éven belül teljes felújítással nem érintett lakóépületben lévő legalább 1 éve üres, a 10 éven belül teljes felújítással érintett épületben legalább 1 éve üres és minimum kétszer pályáztatott helyiség bérbevételekor kérelemre a polgármester az általa megajánlott bérleti díjból kedvezményt adhat, azonban a kedvezményes bérleti díj nem lehet alacsonyabb, mint a mindenkor közös költség összege.

A kedvezmény mértéke a bérlet első évében 80 %, második évében 60%, harmadik évében 40 %, negyedik évében 20 %, ötödik évében 0 %. Amennyiben bérlő a kedvezményes bérleti díjjal rendelkező bérleti időtartam alatt a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződését felmondja, úgy köteles a felmondás napjáig igénybe vett kedvezményt egyösszegben megfizetni bérbeadónak”

A módosítás technikai jellegű pontosítás, a felújított épületekben lévő helyiségek esetében a pályáztatás megfelelő mértékű bérleti díj mellett az elsődleges cél.

7. A rendelet-tervezet eredeti 9. §-át, átszámozás után 11. §-át az alábbiak szerint javaslom módosítani:

„(1) Jelen rendelet 2015. június 1-jén lép hatályba.

(2) A2. § (2) bekezdésében foglaltakat a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”

A módosítás alapján az állami gondozottak által már benyújtott kérelmek esetében is alkalmazni kell a módosított rendelkezéseket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet a módosító indítványom figyelembevételével tárgyalja meg és fogadja el.

Budapest 2015. május 8.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester