



1000083218744

ikt. szám: FPH058 /575 - 3 /2017

tárgy: Javaslat a lakásbérbeadási rendelet
módosítására

előkészítő: Vagyongazdálkodási Főosztály

- egyeztetésre megküldve:
 - a Fővárosi Közgyűlés állandó bizottságai és a Tanácsnok részére

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

I. Javaslat a lakásbérbeadási rendelet módosítására

Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában – a kerületi önkormányzatokéhoz képest – speciális funkciójú és igen eltérő sajátosságú lakások vannak. Az állami tulajdonú lakásvagyon elosztásáról rendelkező, **az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény** a korábbi állami lakásállomány nagy részét Budapesten a kerületi önkormányzatok tulajdonába adta, Budapest Főváros Önkormányzatának a speciális elhelyezésre szolgáló otthonházakat (nyugdíjasházak, szobabérlők háza), valamint a volt Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki Vállalat kezelésében lévő lakásokat (ún. „átmeneti lakások”) juttatta, valamint a vagyonátadó bizottság által meghozott döntések eredményeként a máshová be nem sorolható lakásokat, továbbá tulajdonosi döntésekkel a közüzemi és intézményi lakások kerültek Budapest Főváros Önkormányzatához.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 2. számú mellékletében foglalt felhatalmazás alapján Budapest Főváros Közgyűlése megalkotta a 41/2016.(XII.29.) Föv. Kgy. rendeletét (a továbbiakban: Lakásrendelet), mely szabályozza a tulajdonában lévő lakások bérbeadási rendszerét (bérbeadási jogcímeket, bérbeadási módokat, lakbérmértékeket), a bérleti jogviszony tartalmát és a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkiválasztási jogok felhasználásának szabályait.

A gyakorlati alkalmazás során szerzett tapasztalatok, a felmerült szabályozási és kisebb szövegpontosítási igények miatt változtatásokat tartunk szükségesnek a jogszabály szövegében, valamint több olyan rendelkezése is van, amelynek további alkalmazása nem indokolt.

A jelenlegi szabályozáshoz képest a *Lakásrendelet* módosítása (1. sz. melléklet) az alábbiakban részletezett változtatásokat tartalmazza.

1. A nyugdíjasházakban lévő önkormányzati lakások

A nyugdíjasházi lakások különböző kerületekben, 9 épületben találhatók (392 lakás). Az épületek a funkciójuk miatt a lakások alapterületéhez viszonyított igen nagy – közel 50 %-os – közösségi területet (klub, TV szoba, ebédlő, kert stb.) foglalnak magukba. A lakások egyszobásak, összkomfortosak. Bérbeadásuk a kérelem beérkezése szerinti sorrendben történik. Budapest Főváros Önkormányzata 24 órás nővérügyeletet tart fenn az épületekben, ezt a szolgáltatást az Önkormányzat térítésmentesen biztosítja a bérlők részére.

A nyugdíjasházi jelleggel történő bérbeadásra vonatkozó szabályozás egyik változtatási javaslata, hogy a bérlő felmondását követően, az általa a bekerüléskor az Önkormányzat részére befizetett térítési díj évenként csökkentett összegének visszatérítése esetére – a Lakástörvény előírásának megfelelően – meghatároznánk a bérlő részére visszafizetendő összeg minimális mértékét.

A jelenlegi szabályozás szerint a nyugdíjasházban lévő lakás bérlője olyan személy is lehet, akinek jövedelmét a rokkantsági nyugdíj képezi. Tekintettel arra, hogy ez az ellátás ebben a formában már nem létezik, javasoljuk, hogy a jövőben csak a biztos jövedelmet jelentő öregségi nyugdíjban részesülő kérelmező létesíthessen nyugdíjasházi lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonyt. Ez a módosítás a már meglévő jogviszonyokat nem érinti.

2. A pályázati úton történő bérbeadás

Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában 4 olyan épület van (527 lakás), amelyek a Lakástörvény elfogadásakor az ún. „átmeneti lakásokat” foglalták magukba. Ezeket a lakásokat évek óta pályáztatás útján, általában piaci lakbérrel öt éves időtartamra adjuk bérbe, ami több alkalommal további öt évre hosszabbítható meg.

Ezen lakáskör lakóingatlanainak kisebb részét szociális lakáspályázat útján is hasznosítjuk. E bérbeadási formára vonatkozó módosítási javaslatunk elfogadása esetén lehetővé válna a lakásaink bérbeadása azon pályázók részére is, akiknek bérletében, albérletében másik lakás van.

3. A bérbeadási jogcímeket érintő változtatási javaslatok

A Lakásrendeletben egy helyen valósul meg az átlátható szervezetek részére biztosítható bérlőkiválasztási jog, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkiválasztási jogok szabályozása. Az előbbi esetben a Főváros tulajdonában álló lakásra más szerv jelöli a bérlő személyét, utóbbi esetben a Főváros a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlőjének személyét határozhatja meg.

A bérlőkiválasztási jog előbbi esetére vonatkozó legfontosabb változtatási javaslatunk a hajléktalan emberek társadalmi visszailleszkedésének, foglalkoztathatóságának elősegítését célozza – összhangban Magyarország Kormányának céljaival –, mely célkitűzés eléréséhez Budapest Főváros Önkormányzata az átlátható szervezet részére történő többszöri bérlőkiválasztási jog biztosítása útján járulhatna hozzá.

Ezáltal lehetővé válna, hogy a jövőben – konkrét esetben a Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapesti Módszertani és Szociális Központ és Intézményei (BMSZKI) között kötendő megállapodás alapján – az Önkormányzat a tulajdonában álló lakásokra a BMSZKI által megjelölt személyekkel köthessen bérleti szerződést.

Tájékoztatjuk a T. Közgyűlést, hogy ez a jog az intézményt ugyanazon lakásra – annak üresedése függvényében – folyamatosan megilletné.

A bérbeadási jogcímekre vonatkozó további javaslatunk elfogadása esetén – a Lakástörvénynek való megfelelés érdekében – megállapítanánk az elhelyezési kötelezettségnek mind a fővárosi tulajdonú lakásra, mind pedig a kerületi tulajdonú lakásra való teljesítésének szabályait.

4. A Lakásrendeletben szabályozott további változtatási javaslatok

A jelenlegi szabályozáshoz képest változtatást jelent, hogy a nyugdíjas bérlők érdekeit védő rendelkezésként – a korábbi szabályozásnak megfelelően – beiktatnánk a piaci alapú lakbér megállapításának korlátját, mely szerint az önkormányzati lakásra 1994. január 1-jén fennálló határozatlan időre szóló szerződés esetén – ha a bérlő nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül – a szerződés megszűnéséig, de legfeljebb a bérlő haláláig nem állapítható meg piaci alapú lakbERMÉRTÉK.

A jelenlegi szabályozáshoz képest további változás, hogy a szolgálati jelleggel bÉRBEADHATÓ adott évre vonatkozó lakásszámot – úgy, mint ahogyan az a méltányossági alapon történő bÉRBEADÁS esetében jelenleg is történik – szintén meghatározná a bÉRBEADÓI jogokat gyakorló Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság.

5. A Lakásrendelet módosítására vonatkozó egyéb, elsősorban technikai jellegű javaslatok

Az előterjesztés keretében – a hatályos szabályozáshoz képest – néhány kisebb, technikai jellegű változtatásra is javaslatot teszünk.

Ilyen változtatásnak tekinthető a bérlőkiválasztási jog alapján történő bÉRBEADÁSRA vonatkozó további javaslatunk, melyet a fővárosi tulajdonú és a kerületi tulajdonú – bérlőkijelölési jogú – lakások bÉRBEADÁSÁRA vonatkozó szabályok pontosításának szükségessége indokol.

A Lakásrendelet módosítása a fentiekén kívül még néhány olyan rendelkezést tartalmaz, melyet a felmerült szabályozási és kisebb szövegpontosítási igények szükségessége indokol.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltakat figyelembevéve támogassa az alábbi döntési javaslat meghozatalát.

Döntési javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

megalkotja /2017. (.....) önkormányzati rendeletét a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről, a lakberek mértékéről, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályairól szóló 41/2016. (XII.29.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról és a Fővárosi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 53/2014. (XII. 12.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal.

határidő: azonnal
felelős: főpolgármester

Döntéshozatal módja: minősített szavazattöbbség

Budapest, 2017. 06. 07.



Dr. Bagdy Gábor
főpolgármester-helyettes

Handwritten signature of Dr. Bagdy Gábor

Láttam:

2017 JÚN 02

Sárádi Kálmánné dr.
főjegyző

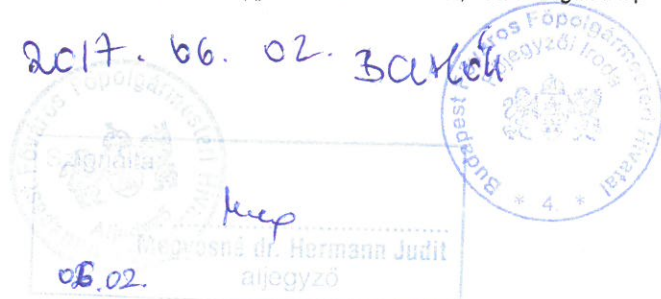


Handwritten signature and date: 2017. 06. 30.

mellékletek:

1. módosító rendelet
2. indokolás, „kéthasábos” rendelet, hatásvizsgáló lap

2017. 06. 02. 3. alk.



Magasné dr. Hermann Judit
főjegyző



dr. Lőrincz Valéria
főosztályvezető

dr. Farkas Róbert
önkormányzati főtanácsadó