



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

**egyes önkormányzati rendeletek lakásingatlanok elidegenítésével
kapcsolatos módosításáról**

Készítette: **Werner Péter**
vezérigazgató

Előterjesztő: **Németh Szilárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
Kernné dr. Kulcsár Dóra aljegyzővel

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2014. évi 187 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2014. 08. 22

Az előterjesztés leadva: 2014. augusztus 14.

Testületi ülés időpontja:
2014. augusztus 22.

Tisztelt Képviselő Testület!

Jelen előterjesztéssel két, az Önkormányzat tulajdonában álló lakásingatlanok elidegenítésével kapcsolatos rendelet módosítására teszek javaslatot.

A módosításra javasolt 29/2013. (X.3.) a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló rendelet hatálya, az 1. § (2) bekezdés a) pontja értelmében nem terjed ki az Ady Endre úttól északra, illetve a II. Rákóczi Ferenc úttól nyugatra eső területekre. Ennek a korlátozásnak főbb oka az volt, hogy az esetlegesen közép, vagy hosszú távú rendezési tervekkel érintett területeken lévő önkormányzati tulajdonok ne kerüljenek elidegenítésre. Ugyanakkor itt több olyan társasház is van, melyekben egy-két albetét maradt önkormányzati tulajdonban és az alacsony tulajdoni hányad miatt elenyésző a befolyásolási lehetőségünk a társasház működésére, a fizetendő közös költség viszont magas. Mindemellett ezekre a területrészekre (például Telep utca, Betű utca) nincs belátható időn belül megvalósítandó rendezési elképzelés. Javaslom, hogy ezen területekre vonatkozó elidegenítési kérelmeket a kezelő egyedileg vizsgálja meg és tegyen javaslatot a Képviselő-testületnek az elidegenítésre, amennyiben az érdekében állhat az Önkormányzatnak is.

Ugyanezen rendelet 2. § (1) b) pontja pedig úgy rendelkezik, hogy az a bérlő jogosult a lakás megvásárlására, aki legalább 5 éve jogviszonyfolytatóként a lakás bérlője. Javaslom, hogy ezen a feltételen enyhítsen a Képviselő-testület oly módon, hogy a bérlő akkor szerez jogosultságot, ha legalább 4 éve családtagként életvitelszerűen a lakásban lakott és ezt követően legalább 1 éve bérleti szerződéssel rendelkezik. Több olyan kérelmező jelentkezett vételi szándékkal, aki jogviszonyfolytatóként 2-3 éve bérlő, viszont a korábbi bérlő gyermekeként évtizedek óta családtagként a lakásban lakott. Ezekben az esetekben túlzott elvárásnak vélem, hogy a szerződéskötést követően további öt évet írjunk elő.

A 29/2013. (X.3.) rendelet nem teszi lehetővé a lakás megvásárlását azoknak a bérlőknek, akik bérleti szerződése lakbérhátralék miatt felmondásra került. A módosításra javasolt 5/2011. (II.25.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendelet a felmondás szabályai között rögzíti azokat az eseteket, amikor a Bérbeadó (Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.) a már kibocsájtott felmondást visszavonhatja. Ezek többnyire az adósságkezelésben történő becsatlakozás, részletfizetési megállapodás megkötése.

Javaslom, hogy a felmondás visszavonásának lehetőségét a Képviselő-testület egészítse ki az elidegenítési szándéknyilatkozat benyújtásával is. Ebben az esetben a lakáshasználók megszabadulhatnak a kilakoltatás fenyegetettségétől és vélelmezhető, hogy a tulajdonukba kerülő lakás részleteinek megfizetésére nagyobb gondot fordítanak. Ellenkező esetben a

hátralék egészen a kilakoltatásig csak növekedne, míg a kilakoltatást követően a tartozás behajtása, az eddigi tapasztalatok alapján nehézkes, többnyire lehetetlen. A vázolt megoldás egyaránt csökkentené a költségvetés terheit és növelné az önkormányzat bevételeit.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést támogassa, a rendeletet alkossa meg.

Budapest, 2014. augusztus 19.


Némedi Szilárd
polgármester

RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az egyes önkormányzati rendeletek lakásingatlanok elidegenítésével kapcsolatos módosításáról szóló rendeletét megalkotja.

A rendelettervezet elfogadásához a képviselők minősített többségű támogató szavazata szükséges.

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
.../2014. (.....) önkormányzati rendelete

**egyes önkormányzati rendeletek lakásingatlanok elidegenítésével
kapcsolatos módosításáról**

1. § (1) Budapest XXI. Kerület Csepeli Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 29/2013. (X.3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Elidegenítési Rendelet) 1. § (2) bekezdése a) pontja hatályát veszti.

(2) Az Elidegenítési Rendelet 1. §a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az Ady Endre úttól északra, illetve a II. Rákóczi Ferenc úttól nyugatra eső területen található önkormányzati tulajdonú bérlakások elidegenítéséről a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Kezelő) előterjesztése alapján, a Képviselő-testület egyedi határozattal, az adott ingatlanra vonatkozó városfejlesztési koncepció ismeretében, az elidegenítés ésszerűségének mérlegelése alapján minősített többséggel dönt.”

2. § Az Elidegenítési Rendelet 2. § (1) bekezdése b) pontja helyébe a az alábbi rendelkezés lép:

„b) aki legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni igényelt lakás bérlője és bérleti jogviszonyát megelőző legalább 4 éven keresztül a Kezelő tudtával és beleegyezésével a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett, vagy bérleti jogát legalább 5 éve szociális bérlakás-pályázaton nyerte el és vételi szándékát írásban benyújtja a Kezelő felé e rendelet hatályának fennállása alatt.”

3. § (1) Az önkormányzata tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 37. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

“(4) A bérbeadó nem él a felmondás jogával, illetve a már kibocsátott felmondást visszavonja, amennyiben

a) a bérlő a fizetési felszólításban megjelölt határidőben, de legkésőbb a kibocsátott felmondás hatályba lépését megelőző napig rendezi hátralékát, vagy

b) benyújtja a kezelőhöz a 38. § (1) bekezdésében meghatározott hátralékkezelési szolgáltatás igénybevétele iránti kérelmet, vagy

c) benyújtja a bérelt ingatlanra vonatkozó vételi szándéknyilatkozatát.”

(2) a Lakásrendelet 37. §-át az alábbi (6) bekezdéssel egészíti ki:

„(6) Felmondott bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében a felmondás akkor vonható vissza és csak akkor idegeníthető el az ingatlan, ha a volt bérlő

a) fennálló közüzemi díj és lakbérhátralékának összegű megfizetését vállalja, és fizetési kötelezettségét legkésőbb az adásvételi szerződés megkötéséig igazoltan teljesíti, vagy

b) a vevő vállalja, hogy az ingatlan vételárát a közüzemi és lakbérhátralék összegével növelt összegben fizeti meg az Önkormányzat részére azzal, hogy az összegű befizetésre vonatkozó – külön rendeletben meghatározott -

kedvezményre sem az adásvételi szerződés megkötésekor, sem a vételár előtörlesztése esetén nem jogosult"

4. § A Lakásrendelet 62. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az önkormányzati tulajdonában lévő lakások az Önkormányzat külön rendeletében foglaltak szerint idegeníthetők el.”

5. § (1) E rendelet 2014. július 3. napján lép hatályba.

(2) E rendelet a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az Önkormányzat Képviselő-testületének célja az önkormányzati lakások bérlőinek lehetőséget biztosítani önálló lakáshoz jutáshoz a bérleményük megvásárlásával, valamint az elidegenítésre vonatkozó szabályok megalkotása.

A rendelet módosításának indoka a területi hatály ésszerű és önkormányzati érdeket szolgáló enyhítése, valamint a jogosultak körének méltányos kiszélesítése.

Részletes indokolás

1. §

A rendelet területi hatályának megszüntetése, illetve a két megnevezett területen lévő lakások elidegenítésének szabályozása.

2. §

Jogosultsági kör méltányos kiszélesítése.

3. §

Felmondás felfüggesztése, illetve visszavonása lehetőségének bővítése.

4. §

Elidegenítésre vonatkozó rendelkezés külön jogszabályban rögzítése.

5. §

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz és rendelkezik a deregulációról.

RENDELETTERVEZET INDOKOLÁSA, HATÁSVIZSGÁLATA

A rendelettervezet címe: A Budapest XXI. Kerület Csepeli Önkormányzata tulajdonában lévő, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 29/2013.(X.3.), valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) Kt. Rendelet módosításáról

1. A rendelet megalkotásának indokai és céljai, amelyek a megalkotást szükségessé teszik

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat lakásbérelőinek önálló lakáshoz jutásának segítése.	Lakásállomány csökkenésével a fizetendő közös költség, valamint a fenntartási költség arányosan csökken	Az elidegenítési rendelet megalkotásánál megfogalmazott célok elérését segíti

2. A jogi szabályozás várható jelentősebb hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások	Környezeti és egészségi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
Társadalmi hatása: társasházakban lévő saját tulajdonú lakásaikra nagyobb gondot és anyagi erőforrást áldoznak az emberek, mint bérlakásaikra, csökken a bérlőtulajdonos ellentét Költségvetési hatása: bérleti díj csökkenése mellett is az elidegenítésből befolyó összeg többletbevételt jelent az Önkormányzat számára.	nem releváns	Többletterhet a jelenleg hatályos szabályokhoz képest nem jelent

3. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
A már meglévő ügyintézői és bizottsági háttér.	A már meglévő szervezeti egységeken belül.	A már meglévő tárgyi feltételeken kívül többlet tárgyi feltétel nem szükséges.	A korábban meghatározott kereten felül további előirányzat nem szükséges

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának korábbi elhatározása, mely jelentős kedvezményeket biztosít a bérlakás megvásárlásához. Ugyanakkor területi, valamint jogosultsági szempontból kizárt sok olyan vételi szándékát benyújtó bérlőt, akik lakásvásárlását ugyancsak támogatni érdemes.
Önkormányzati érdek fűződik a lakásállomány jelentős csökkentéséhez, illetve a problémás társasházakban lévő albetétek elidegenítéséhez.