

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.)
önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó képviselői kezdeményezésről

I. Tartalmi összefoglaló

Tóth Balázs képviselő úr a 2. melléklet szerinti előterjesztést kívánta benyújtani a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) elé a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítása érdekében. Tekintettel arra, hogy a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 43. §-a alapján a képviselő rendelet megalkotása céljából előterjesztést nem nyújthat be, a beadványt az SZMSZ 44. § (1) bekezdés e) pontja szerinti kezdeményezésnek tekintetem. A fentiekre tekintettel – a Tóth Balázs képviselő úr kezdeményezésében foglaltak idézésével – a jelen előterjesztést nyújtom be a Tisztelt Képviselő-testület elé.

„Az Önkormányzat 134/2018. (IV. 19.) KÖKT határozatával az alábbiak szerint döntött:

»1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete, hogy elrendeli a Hős utca 15/A-B. szám alatti társasház magántulajdonban álló albetétei kisajátítást megelőző, ahhoz szükséges intézkedések megtételét.

2. A Képviselő-testület az 1. pontban foglaltak végrehajtását követően azon társasházi albetétek vonatkozásában, amelyek adásvétele meghiúsul, elrendeli a kisajátítási eljárás megindítására vonatkozó kérelem benyújtását.

3. A Képviselő-testület jóváhagyja a Hős utca 15/A-B. szám alatti ingatlan 1. számú melléklet szerinti, a kisajátítást követő sport célú használatát.«

A magántulajdonú ingatlanok megvásárlására, illetve kisajátítására vonatkozó intézkedések folyamatban vannak, csakúgy mint az önkormányzati bérlemények bérlőinek elhelyezése is, amely szintén szükséges az épület lebontása és az ingatlan sport célú hasznosítását megelőzően.

Az Önkormányzat hatályos lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelete néhány rendelkezésének módosítása mind a magántulajdonosok egy részével való tárgyalásokat, mind az önkormányzati lakások határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőinek elhelyezését jelentősen megkönnyítené. A módosított rendelkezések a jelenlegi rendeletből hiányoznak, de más kerületi önkormányzatok éltek ezekkel a jogi lehetőségekkel, kisajátítás és egyéb közérdek esetén a bérbeadást szabályozza pl. – a teljesség igénye nélkül – a főváros VII., VIII., XIII. és XVIII. kerületeinek vonatkozó rendelete, számos önkormányzat biztosítja a határozatlan idejű bérlet lehetőségét is, pl. a IV. és a VII. kerület. A rendeletmódosítás egyben biztosítaná, hogy a

jelenlegi jogszerű lakhatási lehetőségüket a rászoruló családok ne veszítsék el az önkormányzati közcélok érvényesítése miatt.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 14. §-a alapján ha a tulajdonos (vagy használó) használja a kisajátításra kerülő lakást, részére – legkésőbb a tárgyaláson előterjesztett kérelmére – a kisajátítást kérő köteles megfelelő cserelakást biztosítani. A cserelakás megfelelőségének megállapításánál a lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. Természetesen ez esetben nem bérleményről, hanem tulajdonról van szó, bérlakás csak a felek megegyezése alapján adható. Több tulajdonos esetleg hajlana az Önkormányzattal történő megállapodásra, amennyiben lakása tulajdonjoga ellenében határozatlan idejű önkormányzati lakásbérlethez jutna az értéktől és az esetleges tartozások rendezéséhez szükséges kártalanítás mellett, illetve anélkül.

A határozatlan idejű bérleti jogviszonyú önkormányzati lakás bérlői elhelyezése pedig az 1993. évi LXXVIII törvény (Lakástörvény) 26.§. (3) bekezdés alapján csak határozatlan idejű bérlet minősül megfelelőnek. Az Önkormányzat jelenleg hatályos rendelete kifejezetten erre az esetre egyértelmű rendelkezést nem tartalmaz.”

A Tóth Balázs képviselő úr által megfogalmazott esetekre valójában a hatályos jogi szabályozás minden vonatkozásban tartalmaz alkalmazandó rendelkezést. Ugyan a lakásbérbeadás a Rendelet 18. § (1) bekezdésének főszabálya szerint valóban csak határozott időre történhet, a jogszabály eltérő rendelkezésére történő hivatkozás pontosan a képviselő úr által hivatkozott esetre utal, amikor is a Lakástörvény szerint a lakásbérleti jogviszony felmondása esetére a megfelelő cserelakás csak a határozatlan idejű jogviszony „továbbvitelével” biztosítható. Ebben az esetben tehát az Önkormányzat a Rendelet és a Lakástörvény szerint jelenleg is létesíthet határozatlan idejű jogviszonyt a felmondással érintett lakás helyébe lépő cserelakás vonatkozásában. E megoldással az Önkormányzat jelenleg is számos esetben él a kiürítendő önkormányzati lakások (pl. Hős utca, Vaspálya utca) esetében.

Az előbbtől eltérő esetben azonban határozatlan idejű jogviszony létesítésére valóban nincs lehetőség.

II. Hatásvizsgálat

„A rendelet-módosítás elfogadásával az Önkormányzat az Alaptörvény XXII. cikkében foglalt rendelkezéssel összhangban lehetővé tenné az érintett ingatlanok lakói közös megegyezéssel történő elhelyezését, ezzel a Testület 134/2018. (IV. 19.) KÖKT határozatának végrehajtását is. A módosítás elfogadása előmozdítaná az önkormányzat hatályos, a lakhatási biztonság megerősítését és a lakásvesztés megakadályozását alapvető célként kitűző, Integrált Településfejlesztési Stratégiájában, illetve Anti-szegregációs Programjában foglaltak megvalósulását is. A határozatlan idejű bérbeadás természetesen nem jelenti azt, hogy az Önkormányzat a bérleti díj nem fizetése, vagy a bérleti szerződés egyéb szabályainak megszegése miatt ne gyakorolhatná felmondási jogát a Ptk. 6:348. §., a Lakástörvény 25. §. alapján. Szerződéskövető magatartás esetén azonban a bérlők részesülnének a határozatlan idejű lakásbérlet által nyújtott biztonságban.”

A Tóth Balázs képviselő úr által megfogalmazott cél megvalósítása valójában a Rendelet lakásbérleti jogviszony időtartamára vonatkozó rendelkezéseinek kiegészítésével megvalósítható volna. A Rendelet egyéb rendelkezéseit érintő módosítás szükségtelen, ezért az előterjesztés 1. mellékletében foglalt rendelettervezetben csak a Rendelet 18. §-ának módosítására teszek javaslatot a képviselői kezdeményezés céljának megfelelően.

III. A végrehajtás feltételei

„A kezdeményezés szerinti módosítás elfogadása esetén a rendelet biztosítaná annak a lehetőségét, hogy az Önkormányzat kisajátítás, vagy egyéb közérdek miatt költözésre kényszerülő kerületi lakosokat határozatlan idejű bérleti szerződéssel, rászorultság esetén szociális jelleggel, bérlakásban helyezhesse az érintettekkel közös megegyezés, megállapodás alapján.”

Megjegyzendő, hogy piaci alapú bérebadás esetén eleve kizárt a kezdeményezés célja szerinti célzott bérebadás, hiszen a piaci alapú bérebadás pályázat útján, a bérleti díjra történő licitálással történik.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2019. augusztus 23.



Dr. Szabó Krisztián

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2019. (.....) önkormányzati rendelete

**a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban R.) 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti jogviszony – az (1a) bekezdésben meghatározott kivétellel, valamint jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig létesíthető.”.

2. §

Az R. 18. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A szociális alapú lakásbérleti jogviszony határozatlan időre is létesíthető, ha
a) az Önkormányzat kérelmére folytatott kisajátítási eljárás, illetve a kisajátítási eljárást megelőző megállapodás eredményeként kell lakást bérbe adni függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e, vagy
b) a bérleti jogviszony létesítése önkormányzati rendelet, illetve képviselő-testületi határozat végrehajtásához kapcsolódó járulékos elhelyezési kötelezettség teljesítése érdekében történik.”.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

D. Kovács Róbert Antal
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Képviselő-testületének tagja

_____. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.)
önkormányzati rendelet módosításáról

I. Tartalmi összefoglaló:

Az Önkormányzat 134/2018. (IV. 19.) KÖKT határozatával az alábbiak szerint döntött:

„1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete, hogy elrendeli a Hős utca 15/A-B. szám alatti társasház magántulajdonban álló albetétei kisajátítást megelőző, ahhoz szükséges intézkedések megtételét.

2. A Képviselő-testület az 1. pontban foglaltak végrehajtását követően azon társasházi albetétek vonatkozásában, amelyek adásvétele meghiúsul, elrendeli a kisajátítási eljárás megindítására vonatkozó kérelem benyújtását.

3. A Képviselő-testület jóváhagyja a Hős utca 15/A-B. szám alatti ingatlan 1. számú melléklet szerinti, a kisajátítást követő sport célú használatát.”

A magántulajdonú ingatlanok megvásárlására, illetve kisajátítására vonatkozó intézkedések folyamatban vannak, csakúgy mint az önkormányzati bérlemények bérlőinek elhelyezése is, amely szintén szükséges az épület lebontása és az ingatlan sport célú hasznosítását megelőzően.

Az Önkormányzat hatályos lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló **32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelete** néhány rendelkezésének módosítása mind a magántulajdonosok egy részével való tárgyalásokat, mind az önkormányzati lakások határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőinek elhelyezését jelentősen megkönnyítené. A módosított rendelkezések a jelenlegi rendeletből hiányoznak, de más kerületi önkormányzatok éltek ezekkel a jogi lehetőségekkel, kisajátítás és egyéb közérdek esetén a bérbeadást szabályozza pl. – a teljesség igénye nélkül – a főváros VII., VIII., XIII. és XVIII. kerületeinek vonatkozó rendelete, számos önkormányzat biztosítja a határozatlan idejű bérlet lehetőségét is, pl. a IV. és a VII. kerület. A rendeletmódosítás egyben biztosítaná, hogy a jelenlegi jogszerű lakhatási lehetőségüket a rászoruló családok ne veszítsék el az önkormányzati közcélok érvényesítése miatt.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 14. §-a alapján ha a tulajdonos (vagy használó) használja a kisajátításra kerülő lakást, részére – legkésőbb a tárgyaláson előterjesztett kérelmére – a kisajátítást kérő köteles megfelelő cserelakást biztosítani. A cserelakás megfelelőségének megállapításánál a lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. Természetesen ez esetben nem bérleményről, hanem tulajdonról van szó, bérlet csak a felek megegyezése alapján adható. Több tulajdonos esetleg hajlana az Önkormányzattal történő megállapodásra, amennyiben lakása tulajdonjoga ellenében határozatlan idejű önkormányzati lakásbérlethez jutna az értéktől és az esetleges tartozások rendezéséhez szükséges kártalanítás mellett, illetve anélkül.

A határozatlan idejű bérleti jogviszonyú önkormányzati lakás bérlői elhelyezése pedig az 1993. évi LXXVIII törvény (Lakástörvény) 26.§. (3) bekezdés alapján csak határozatlan idejű bérlet minősül megfelelőnek. Az Önkormányzat jelenleg hatályos rendelete kifejezetten erre az esetre egyértelmű rendelkezést nem tartalmaz.

II. Hatásvizsgálat

A rendelet-módosítás elfogadásával az Önkormányzat az Alaptörvény XXII. cikkében foglalt rendelkezéssel összhangban lehetővé tenné az érintett ingatlanok lakói közös megegyezéssel történő elhelyezését, ezzel a Testület 134/2018. (IV. 19.) KÖKT határozatának végrehajtását is. A módosítás elfogadása előmozdítaná az önkormányzat hatályos, a lakhatási biztonság megerősítését és a lakásvesztés megakadályozását alapvető célként kitűző, Integrált Településfejlesztési Stratégiájában, illetve Anti-szegregációs Programjában foglaltak megvalósulását is. A határozatlan idejű bérbeadás természetesen nem jelenti azt, hogy az Önkormányzat a bérleti díj nem fizetése, vagy a bérleti szerződés egyéb szabályainak megszegése miatt ne gyakorolhatná felmondási jogát a Ptk. 6:348. §., a Lakástörvény 25. §. alapján. Szerződéskövető magatartás esetén azonban a bérlők részesülnének a határozatlan idejű lakásbérlet által nyújtott biztonságban.

III. A végrehajtás feltételei

A kezdeményezés szerinti módosítás elfogadása esetén a rendelet biztosítaná annak a lehetőségét, hogy az Önkormányzat kisajátítás, vagy egyéb közérdek miatt költözésre kényszerülő kerületi lakosokat határozatlan idejű bérleti szerződéssel, rászorultság esetén szociális jelleggel, bérlakásban helyezhesse az érintettekkel közös megegyezés, megállapodás alapján.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2019.....

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének .. /2019.
(.....) rendelete a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012.
(IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról.**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban R.) 5. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„ 5. §. (1) A lakás szociális alapú bérbeadása a Polgármesteri Hivatalban benyújtott kérelem alapján, vagy közérdekű lakásgazdálkodási feladatok, célok megvalósítása érdekében történő bérbeadás keretében történik, ha a bérlő szociális helyzete ezt indokolja.”

2. §

(1) A R. 4. alcíme a következők szerint kiegészül:

„ 4. Lakásbérbeadás bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján. Lakásbérbeadás közérdekű lakásgazdálkodási feladatok, célok megvalósítása érdekében”

(2) A R. az alábbi 14/A. §-al egészül ki:

„14/A.§. Közérdekű lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás, ha:

a) az Önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás, illetve a kisajátítási eljárást megelőző megállapodás eredményeként kell lakást bérbe adni, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,

b) az önkormányzati rendeletek, illetve határozatok végrehajtásához kapcsolódó járulékos elhelyezési kötelezettségek (szabályozási terv, bontás, stb.) teljesítése érdekében történik.”

3. §

A R. 18. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„**18. § (1)** A lakásbérleti jogviszony határozott időre, vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig, vagy jogszabály eltérő rendelkezése alapján, illetve a 14/A. § alapján történő bérbeadás esetén határozatlan időtartamra létesíthető.”

4.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Ezt a rendeletet a hatályba lépését megelőzően indult eljárásokban is alkalmazni kell.

D. Kovács Róbert polgármester

Dr. Szabó Krisztián