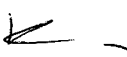


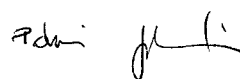

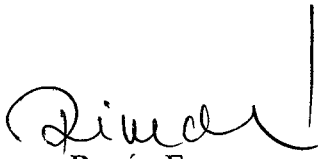


4/6



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató 	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. március 22. sz. napirend
Tárgy: Javaslat a lakásgazdálkodás 2012. évi irányelveire	
A napirendet <u>nyílt/zárt</u> ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához <u>egyszerű/minősített</u> szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT.	
KÉSZÍTETTE: 	
HEGEDŐS JÁNOS MB.DIV.VEZ. / HAJDU KATALIN IRODAVEZETŐ / KERESZTESI ZOLTÁNNÉ LAKÁSGAZDÁLKODÁSI ÜGYINTÉZŐ	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
RIMÁN ÉDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságvéleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottságvéleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u>	
A <u>Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság</u> javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú rendelet 3. § (1) bekezdés szerint: „A Képviselő-testület a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján minden évben - *a költségvetési koncepció elfogadásával együtt* - irányelveket határoz meg arról, hogy az adott évben az üres és várhatóan megüresedő lakások közül a 3. § (4) bekezdés a)-n) pontjaiban meghatározott bérbeadási jogcímek alapján a bérbeadásra milyen arányok érvényesítése célszerű.”

A Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Iroda feladata a lakásgazdálkodás keretén belül keletkező önkormányzati feladatok teljesítésében való közreműködés, javaslatot tesz, előkészít és végrehajt a hatályban lévő jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően.

A Képviselő-testület a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat, elvárásokat, javaslatokat a kerületfejlesztést érintő koncepciókban, az irányelvekben, a rendeletekben és a képviselő-testületi, bizottsági határozatokban rögzített konkrét döntésekkel határozza meg a Kisfalu Kft. részére.

ÉRKEZETT

2012 MÁRC 13.

17:30

I. PROJEKTEK

A Corvin Sétány Program megvalósításának érdekében 2003. évben, az Önkormányzat által kötött és létrejött keretszerződések, illetve annak 2005. évben történt módosításának figyelembevételével, illetve ezek alapján megnevezett önkormányzati kötelezettségek teljesítésének érdekében mintegy 100 lakás bérlőjének elhelyezését kell még biztosítani, valamint az érintett területen lévő, mintegy 15 darab magántulajdonban lévő lakás visszavásárlását kell lebonyolítani.

A projektek megvalósításának sorrendje előre pontosan nem határozható meg, függ a beépített ingatlanok bérlőinek kiköltöztetéséhez és az épületek bontásához szükséges időtartamtól, műszaki feltételektől és körülményektől.

Alábbiakban körülírt, projektek kapcsán meghatározott lakásgazdálkodási irányelvek és határozati javaslatok, fentiek és a RÉV8 ZRt által 2011. november 14-én kelt és a Kisfalu Kft. részére átadott írásos tájékoztatás alapján, azok figyelembevételével készültek.

II. LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETE

1. A kerületi lakásállomány szerkezete (2011. december 31. adatok alapján)

Az épületek rehabilitációja ellenére a kerületi lakásállományra még mindig a korszerűtlen szerkezet és az alacsony minőség a jellemző. A vagyonszázeleti adat szerint 5245 db *önkormányzati tulajdonú lakással rendelkezik az Önkormányzat, mely az alábbiak szerint csoportosíthatók.*

Műszaki szempontok alapján (2011. december 31. adatok alapján):

- összkomfortos 460 db, mely a teljes állomány 8,77 %-a,
 - komfortos 2307 db, mely a teljes állomány 43,98 %-a
 - félkomfortos 517 db, mely a teljes állomány 9,86 %-a
 - komfort nélküli, 1831 db, mely a teljes állomány 34,91 %-a
 - szükségslakás 130 db, mely a teljes állomány 2,48 %-a.
-
- 1 szobás 3553 db, mely a teljes állomány 67,74 %-a,
 - 1,5 szobás 477 db, mely a teljes állomány 9,10 %-a,
 - 2 szobás 881 db, mely a teljes állomány 16,80 %-a
 - 2,5 szobás 86 db, mely a teljes állomány 1,64 %-a
 - 3 szobás, 100 db, mely a teljes állomány 1,90 %-a
 - >3 szobás 148 db, mely a teljes állomány 2,82 %-a.

Hasznosítási szempontok szerint (2011. december 31. adatok alapján):

1. bérleti joggal terhelt (hasznosított)

- határozott /határozatlan 4476 db (1386 db / 3090 db)
- jogcím nélküli 234 db

2. üres lakás (535)

- hasznosítható 302
- nem hasznosítható (pl. szükségslakás, bontandó) 233

3. 2012 évre tervezett bontások

épület: 2 db (mely 19 db lakást foglal magában)

A VIII. Bókay u. 31-37 szám alatt található, mindösszesen 121 lakást magába foglaló 4 darab lakóépület bontása, tereprendezése 2012. januárban megkezdődött, folyamatban van, de lakásgazdálkodási terhet nem jelent, tekintettel arra, hogy az épületek kiürítése megtörtént, lakásadási kötelezettség nincs.

Tulajdonviszony szerint (2011. december 31. adatok alapján):

- 100%-ban önkormányzati ingatlanban 3208 db
- társasházi épületben 2037 db

Korábbi (2009 évi) lakáskonceptió óta levezethető változások

Kategória	2009.XII.31 állapot			2010.XII.31 állapot				2011.XII.31 állapot			
	Lakás db	Bérelt	Üres	Lakás db	Változás	Bérelt	Üres	Lakás db	Változás	Bérelt	Üres
100% Önkormányzati	3335	3062	273	3283	1,56%	2908	375	3208	1,46%	2811	397
Társasházi	2406	2172	234	2175	9,60%	2020	155	2037	4,78%	1900	138
Összesen	5741	5234	507	5458	4,93%	4928	530	5245	2,78%	4711	535
Változás évről évre	kiindulási adat			-283		-306	23	-213		-217	5

Fenti táblázat alapján megállapítható, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány darabszámának csökkenése mérséklődött, mely elsődlegesen az elidegenítés csökkenő tendenciájának tudható be. Önkormányzati tulajdonú épületek esetében, a mintaidőszakban egy egyenletes megközelítőleg 1,5%-os csökkenés figyelhető meg. Ez a csökkenés természetesnek tekinthető a lakásállomány műszaki állapotának általános romlásából eredően.

A 2009. évre vonatkozó irányelvek részlegesen kerültek megvalósításra. A Képviselő-testület által meghatározott projekt (Magdolna-negyed II program) megvalósításának érdekében a programhoz rendelt lakások hozzárendelése megtörtént, a kifizűzött célok teljesültek.

Az elidegenítés folyamata egyrészt a bérlők részére történő eladásokból, másrészt az árverés útján történő értékesítésekből áll. A vizsgált időszakból megállapítható, hogy az elidegenítés lendülete tovább csökkent, mely elsődlegesen a bérlők részére történő eladások csökkenésével magyarázható.

A bérlők vásárlási kedvének visszaesése egyrészt magyarázható a gazdasági válság negatív hatásaival, másrészt azzal is, hogy a bérlőink többsége már határozott idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik mely az elidegenítést szabályozó helyi rendelet szabályozása alapján, a vételi ár mértékét jelentős megemeli. *Határozott idejű bérlők esetén a forgalmi érték 95%-a a vételár, míg a határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlők esetében a forgalmi érték 25%-a. Ez a jelentős vételi ár differencia belátható módon igazolja az elidegenítés visszaesését.*

A határozott idejű bérleti jogviszonyok felgyorsulásának oka egyrészt az, hogy új bérbeadás esetén (*pályázat, méltányosság*) csak határozott idejű bérleti szerződés köthető, másrészt pedig díjtartozás miatt történő felmondást követően a határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező volt bérlők esetében is csak határozott idejű bérleti szerződés köthető – *amennyiben a tartozását kiegyenlítette, és velük szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn* - a bérleti jogviszonyok rendezése esetén.

Az árverési eladások negyedévente történnek, melyek stabilan évi szinten megközelítőleg 60 lakás értékesítését jelentik.

Pályázatok tekintetében vizsgálva a kiemelt időszakot, megállapítható, hogy csak 2009. évben lett kiírva pályázat, a lakásokkal nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére. A kiírt pályázat, 9 darab önkormányzati lakást érintett, melyre megközelítőleg 1400 pályázat érkezett. A napi munkák során folyamatosan tapasztalható, hogy rendkívül nagy a lakhatási problémákkal küszködők száma, így a megvalósult pályázat mértéke, messze elmarad az igényektől. Ennek tükrében jelentős eredmény nem mutatható fel, főleg annak ismeretében, hogy az üres lakások száma évről évre átlagosan 5-6%-kal növekszik.

Szerkezetátalakítási célok:

A fejlesztési rendeletben, kerületfejlesztési koncepcióban is megfogalmazásra került, a kerületi lakásállomány átstrukturálásának igénye, mely magába foglalja a rossz műszaki állapotú önkormányzati lakásállomány fokozatos átalakításának szükségességét, melynek célja egy műszakilag korszerű, fenntartható, meghatározott nagyságrendű és (össz)komfort komfortfokozatú lakásállomány kialakítása. A kitűzött célok eszközei közül kiemelendő az elavult, egészségtelen lakásállomány bontása, értékesítése, illetve a lakóépületek műszaki színvonalának emelése.

III. LAKÁSÁLLOMÁNY LAKÁSGAZDÁLKODÁSI JELLEMZŐI

1. Az üres lakásállomány jellemzői

A lakásgazdálkodás az üres lakásokra épül, ezen alapul. 2011. évben 121 db lakás üresedett meg, melyből a lakásgazdálkodás körébe 82 db vált bevonhatóvá, melyből következik, hogy 39 darab lakás - mely bontandó épületekben található - nem hasznosítható, a meglévő üres lakásállományból.

A korábbi évek tapasztalatai alapján, a lakásgazdálkodási feladatok teljesítésére évente kb. 50-80 újra hasznosítható lakás áll rendelkezésre, melyek kevés kivételtől eltekintve nem a kerület frekventáltabb részén helyezkednek el. Műszaki jellemzőiket tekintve többnyire egyszobás, alacsony komfort fokozatúak, melyek rossz műszaki állapotuk miatt jellemzően nem beköltözhetőek, illetve lakhatóvá tételük, felújításuk magas helyreállítási költséggel jár.

A lakásgazdálkodás körébe bevonható lakások négy féleképpen üresedhetnek meg:

- a. a lakás bérlője/használója leadja,*
- b. végrehajtás során,*
- c. bérlő elhalálózása esetén,*
- d. RÉV 8 által ürített és általa állományba visszaadott.*

- a. A bérlők által kezdeményezett lakás leadás történhet pénzbeli térítés megfizetésével, vagy térítés nélkül. Ezen jogcímenen, együttesen 2011. évben 5 db lakás üresedett meg.
- b. Végrehajtás során üresednek meg a peres eljárással érintett bérlemények. Ezekben az esetekben a bírósági eljárás lezárását követően önálló bírósági végrehajtó foganatosítja a lakás elhagyására vonatkozó kötelezettség végrehajtását. Ezen a jogcímen 2011. évben 5 db lakás üresedett meg.

Az önkormányzat jogainak érdekében 2011. évben 240 db felmondás került kiküldésre, az alábbi bontások szerint

- 59 db került peresítésre,
 - 135 db részletfizetést kötött (Kisfalú Hátralekkelési Irodával)
 - 46 db adósságcsökkentési támogatást kapott.
- c. Bérlő elhalálózása miatt éves szinten, átlagosan 20-30 db lakás üresedik meg, ezen a módon 2011. évben 19 db került az Önkormányzat birtokába.

Hagyatékos lakás esetében - amennyiben nem indul közjegyzői eljárás - az örökös a bérlő halálától számított 90 napon belül köteles a lakásból az ingóságokat elszállítani, amennyiben ennek nem tesz eleget, az ingóságok raktározásra kerülnek. A közjegyzői eljárással érintett lakások megüresedése hosszabb folyamat, amely akár több évet is igénybe vehet.

- d. A RÉV8 ZRt. által kiürítésre került épületekből mindösszesen 92 db lakás üresedett meg (Magdolna negyed program keretében), mely 2011. év folyamán visszakerült a KISFALU Kft. által kezelt lakásállományba.

A lakásgazdálkodási munkafolyamatok során, a hasznosításba való bevonáskor a megüresedő lakások, az alábbiakban részletezett szempontok figyelembevételével is megvizsgálásra kerülnek.

A lakás műszaki adottságai (alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata), valamint állapota alapján.

A megüresedő szükséglakások önálló bérbeadására a lakástörvény és a helyi rendelet értelmében nincs lehetőség. Ezen lakások csatolásra ajánlhatóak fel, illetve társasházi épületben megüresedő szükséglakás esetén azok elidegenítésére van mód.

Kiemelendő, hogy az üres földszinti lakások többsége, elsősorban műszaki állapotuk alapján nem alkalmasak az önálló bérbeadásra, így megüresedés esetén nem vonhatóak be újra a lakásgazdálkodás körébe. Ezen lakásokat, amennyiben társasházi épületben találhatók, úgy az értékesítésre szánt lakások körébe vonjuk be.

Értékesíthetőség szempontjai alapján, a gazdaságosan fel nem újítható vagy állapota miatt nem hasznosítható társasházi épületben lévő lakások elidegenítésre történő zárolásra, majd árverésre kerülnek (2011-ben 96 db lakás került átadásra).

A 100%-os önkormányzati tulajdonú épületekben, a lakásállomány műszaki összetételének javítása érdekében, a szükséglakások, gazdaságosan fel nem újítható üres lakások esetén lakásbővítéssel – csatolás- kerülnek hasznosításra. Ilyen jellegű csatolás 2011-ben – korábbi Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntések alapján - 10 esetben realizálódott.

Kiemelendő szempont, hogy éves szinten rendelkezni kell olyan szabadon felhasználható, és beköltözhető lakásokkal is, melyek kizárólag életveszély miatti kihelyezés során használhatók fel. Erre a célra 2011. évben 5 db (mindegyik 1 szobás komfortos) lett meghatározva, melyből az év folyamán 3 db került felhasználásra. A lakásállomány mérete és az épületek általános műszaki állapota miatt 2012. évben indokolt lenne legalább 5 db 1 szobás, komfortos, valamint 2 db 1,5 vagy 2 szobás komfortos, beköltözhető állapotú lakást elkülönítése.

IV. BÉRBEADÁSI JOGCÍMEK

1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, többször módosított 16/2010.(III.08.) számú rendelet 3. § (4) bekezdése szerint a lakásokat a következő jogcímenek lehet bérbe adni:

- a) pályázat útján,
- b) rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül,
- c) bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése,
- d) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,
- e) bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül,
- f) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján,
- g) közszolgálati alkalmazottak részére szolgálati jelleggel, gyermek- vagy háziorvosi feladatok ellátására szolgálati jelleggel,
- h) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján,
- i) közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- j) HVT területén feltétel bekövetkeztéig,
- k) előbérleti jog alapján,
- l) házfelügyelői szolgálati jelleggel,
- m) olyan jogcímnélküli lakáshasználók elhelyezése keretében, akik korábban bérlők voltak.
- n) nem lakás célú helyiség lakássá minősítését követően, új bérleti szerződés kötésével

2. A következő jogcímenek történő bérbeadás esetén, nem szükséges arányokat meghatározni, mivel ezen bérbeadások, az üres lakásállományt nem, vagy csekély mértékben érintik:

a) Az előbérleti jog alapján történő bérbeadás:

Ha a határozott időre létesített bérlet a határozott idő lejárta miatt szűnik meg - feltéve, hogy nem következett be a bérlet létesítését kizáró ok -, az Önkormányzat a bérlőnek biztosít

elsőbbséget a lakás ismételt bérbevételére, vagy másik lakást ad bérbe. Előbérleti jog alapján történő bérbeadásra 2011. évben eddig mintegy 71 esetben került sor.

b) A jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezése:

- aki korábban bérlő volt, de bérleti jogviszonya felmondásra került, azonban a felmondási okot megszüntette a bérleti jogviszony helyreállításáról 2011-ben 4 esetben került sor ezen a jogcímen bérleti szerződés megkötésére,
- törvényben előírt bérbeadási kötelezettség alapján (pl.: jogviszonyfolytatás) 2011. évben 63 db bérbeadás történt,
- bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése keretében a rendeletben foglaltak teljesülése esetében a jogcím nélküli által lakott lakás bérbeadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönthet. 2011. évben ezen a jogcímen bérleti szerződés megkötésére nem került sor.

c) Rendkívüli élethelyzetben lévők számára méltányosságból, pályázaton kívül történő bérbeadás:

A szociális ügyeket gyakorló bizottság - a bérbeadó szervhez benyújtott kérelmek (kezdeményezések) alapján - azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül, pályázaton kívül, évente legfeljebb 12 lakás mértékéig, szociális alapú lakbér megállapítása mellett - bérleti jogviszony létesíthető. Ezen a címen általában egy szobás, kis alapterületű, alacsony komfortfokozatú, felújítást igénylő lakás bérbeadására kerül sor.

2011. évben ezen a jogcímen 2 db lakás került bérbeadásra.

d) Jóváhagyott lakáscsere szerződés alapján történő bérbeadás:

Ezen a címen történő bérbeadás az állampolgári cserét jelenti, ebben az esetben a bérlő személyében történik változás. 2011. évben 12 db ilyen típusú bérleti szerződés megkötésére került sor.

3. Az üres lakásállományt érintő bérbeadások:

a) Házfelügyelői lakásokkal kapcsolatos feladatok

Kerületünkben a szolgálati lakások helyzetének rendezése ügyében az utolsó átfogó intézkedés 2006-ban történt, melynek során a Tulajdonosi Bizottság 629/2006. (VI.07.) számú határozatával javaslatot tett a házfelügyelői szolgálati lakások helyzetének rendezésére. Ennek során megállapításra került, hogy a mindenkori kizárólagosan önkormányzati tulajdonú épületek esetében (2011. évben 159 db), annak számához viszonyítva 1/3 (számítottan 53 db) arányú legyen a házfelügyelői szolgálati lakások száma.

Jelenleg ez az arány elmarad (18 db) a kívánttól, így az előírányzott arány érdekében 35 db szolgálati lakás aktiválása szükséges.

A kezelési feladatok hatékonyságának növelése érdekében, valamint a bérlők által tanúsított negatív magatartási problémák kiszűrése céljából, 2012. év elején legalább 20 db szolgálati lakás beállítása lenne szükséges. Ennek megvalósulása esetén is jelentős elmaradás lenne a kívánatostól, valamint a fenti határozatban megjelölt irányelvtől.

b) Lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatok

Lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatok teljesítése címén történik a bérbeadás a rehabilitációs területről történő kihelyezés kapcsán 2011. évben 22 db, illetve a minőségi csere teljesítése során 2011. évben 8 db döntés született, az alábbi elosztásban:

Értékkülönbözet 100%	Csökkentett értékkülönbözet	Méltányosságból elengedett értékkülönbözet
1	1	6

A minőségi csere teljesítése a mindenkori ellátandó feladatok függvényében történik, ezért ezen igények lakáspályázaton kívüli teljesítésére nem tud határidőt vállalni az Önkormányzat. A rendelet értelmében a bérlő részére magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérheti - jogosultság esetén - az általuk bérelt bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson lakbér és egyéb közüzemi díjtartozás nincs. Ebben az esetben bérlő köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbségének 50%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérbeadó részére megfizetni.

c) Bérbeadás pályázaton történő részvétellel

A bérbeadás feltételeiről szóló új rendelet hatálybalépését követően 2011. évben bérbeadásról szóló pályázat közzétételére nem került sor.

V. LAKÁSGAZDÁLKODÁSI IRÁNYELVRE VONATKOZÓ JAVASLAT

Tekintettel a fent leírt feladatokra, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, 16/2010.(III.08) sz. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően 2012. évre a bérbeadási jogcímek arányaira az alábbi javaslat elfogadása indokolt:

- 1.) A 2012. évben az üres és várhatóan megüresedő lakásokat elsősorban a **Képviselő-testület által meghatározott projektek** (Corvin Sétány Program), határidőben történő megvalósulása érdekében, az épületekből történő kihelyezési feladatokkal összefüggő bérbeadásra kerüljenek felhasználásra (95 db lakás -100% önkormányzati tulajdonú épületben, valamint társasházban lévő- bevonása szükséges, melynek műszaki paraméterei, a kihelyezéssel kapcsolatos tárgyalások során, vonatkozó rendelet figyelembevételével megköthető megállapodásból derül ki).
- 2.) Az önkormányzati tulajdonú, rossz (életveszélyes) műszaki állapotú **épületek, tervezett bontása alapján** (2 épületből 19 db lakás, melyből 14 hasznosítva) megnyíló elhelyezési kötelezettségek miatt várhatóan 14 db lakás bevonása szükséges, melyet 100% önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakások felhasználásával kívánunk megoldani.
A VIII. Bókay u 31-37. szám alatt található, 121 darab lakást magába foglaló 4 darab lakóépületek bontása, tereprendezése 2012 januárjában megkezdődött, folyamatban van, de lakásgazdálkodási terhet nem jelent, tekintettel arra, hogy az épületek kiürítése megtörtént, lakásadási kötelezettség nincs.
- 3.) **Lélek Program keretében**, a Képviselő-testület 461/2011.(XI.17), valamint a 491/2011.(XII.15) számú határozatával, a programba belépő hajléktalanok részére méltányosságból történő bérbeadásra, 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületben lévő **20 db lakást kijelölt**. A hivatkozott határozatokban címesített lakások kizárólag a program keretein belül, abban meghatározott céllal kerül hasznosításra.
- 4.) **Bérlő kijelölési jog** alapján történő hasznosítással (közrendvédelmi dolgozók részére 5 db lakás melyek a Dankó utca 16. és 20. szám alatti épületekben a 14/2012.(I.19) számú., valamint a BRFK dolgozói részére 12 db lakás, mely egységesen a Lujza u. 14. számú átalakítás alatt álló épületben találhatóak) a 368/2010.(IX.22.) számú Képviselő-testületi határozatokkal **mindösszesen 17 darab lakás lett kijelölve**, 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő épületekből.

5.) Pályázat útján történő bérbeadásra javasoljuk az alábbi kiírás szerint:

- 2012. I. félévben kerüljön pályázati kiírásra, a Józsefváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, illetve más dolgozói, az önkormányzati feladat- és hatásköröket jogszabálynál fogva ellátó személyek, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társasának a dolgozói részére (továbbiakban alanyi kör), az alábbiakban felsorolt és megnevezett 5 darab üres bérlakás terhére.

1. Budapest, VIII. Kőrös u. 10/a. I/4.	1 szoba	34,80 m ²	komfortos
2. Budapest, VIII. Práter u. 55. III. 25.	2 szoba	69,14 m ²	komfortos
3. Budapest, VIII. József körút 48. II/12.	3 szoba + hall	95,83 m ²	komfortos
4. Budapest, VIII. József u. 41. I/8.	1,5 szoba	53,20 m ²	félkomfortos
5. Budapest, VIII. Magdolna u. 12. II/38.	1 szoba	36,00 m ²	komfortos

A pályázati kiírás az alábbi szempontok figyelembevételével kerüljön kiírásra:

- fent nevezett alanyi körbe tartozók pályázhatnak kizárólag,
 - a pályázaton elnyert lakás teljes felújítási kötelezettségét pályázó vállalja,
 - költségelvű bérleti díj megfizetése mellett.
- 2012. II. félévben széleskörű pályázat felújítási kötelezettség vállalásával, költségelvű bérleti díj megfizetése mellett. Pályázati körben javasolt bevonnai a végrehajtási szakaszban lévő, józsefvárosi devizahitelek körét is melyre **15 db üres lakás** kerülne kijelölésre a kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található lakásállomány terhére.

Javasoljuk továbbá, hogy „Lakáspályázat” csak abban az esetben kerüljön kiírásra, amennyiben az arra felhasználandó üres lakások nem veszélyeztetik az 1.) pontban megjelölt projektek megvalósítását.

A lakások bérbeadásának feltételeiről és lakbér mértékéről szóló rendelet 2012. március 1-től hatályos új szabályozása alapján, a pályázaton elnyert bérlakások esetében, a bérleti szerződésre 10 évig terjedő elidegenítési tilalom kerül feljegyzésre.

- 6.) Rendkívüli élethelyzetben lévők számára méltányosságból, **pályázaton kívül történő bérbeadás**, a Humánszolgáltatási Bizottság döntése alapján (**12 db lakás**) melyet 100% önkormányzati tulajdonú épületben, valamint társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakások felhasználásával kívánunk megoldani.

Javasoljuk továbbá, hogy a rendkívüli élethelyzetben lévők számára méltányosságból, pályázaton kívül történő bérbeadás esetén, a lakás 10 éves elidegenítési tilalom kikötése mellett kerüljön bérbeadásra.

- 7.) **Krízis helyzetre elkülönített, meglévő 5 db lakás, melyből jelenleg 3 darab használatban van, 2 db lakással** kerüljön kibővítésre, melyet 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakások felhasználásával kívánunk megoldani.

8.) **Minőségi lakáscsere:**

Év	Kérelmek száma	Teljesült kérelmek száma	Arány
2009	3	0	
2010	53	0	
2011	78	8	10,26%
2012	1	0	
	135	8	5,59%

A minőségi lakáscsere kiteljesedésének a lehetőségét, a lakások bérbeadását szabályozó 16/2010. (III.08). számú helyi rendelet módosítása teremtette meg, melyet a fenti táblázatban közölt adatok is alátámasztanak. A növekvő számok és javuló arányok jelzik a minőségi csere intézményének létjogosultságát, a lakossági igényt. Tapasztalataink alapján várhatóan az érdeklődés fokozódása várható, hiszen konkrét lakásproblémák megoldását, valamint hátralekos helyzetek feloldását segítheti.

Jelen rendeleti környezetben, azon bérlők minőségi cserekérelmét kívánjuk támogatni, akik egyrészt vállalni tudják a hatályos rendeletben előírt kötelezettségek teljesítését, valamint a csere folyamán leadandó lakások műszaki jellemzői a lakásgazdálkodási koncepció megvalósításához, valamint a felszínre került feladatok teljesüléséhez illeszkednek, segítik azt.

A lakások bérbeadásának feltételeiről és lakbér mértékéről szóló rendelet 2012. március 1-től hatályos új szabályozása révén a minőségi cserék során, azon bérlők, akik az értékkülönbözlet megfizetésének elengedése érdekében méltányossági kérelmet terjesztenek elő, és azt az illetékes szakszabottség támogatja, vagyis a kérelemnek helyt adva mérsékli, vagy elengedi az értékkülönbözlet megfizetését, ezen esetekben a csere céljából felajánlott lakás tekintetében, 10 évig terjedő mértékben elidegenítési, 3 éves időtartamra mindennemű cserére (állampolgári/minőségi lakáscsere) vonatkozó tilalom kerüljön feljegyzésre a bérleti szerződésre, valamint a kapcsolódó helyi nyilvántartásokba.

A kikötött cseretiltalom alól mentesül a bérlő, amennyiben a minőségi csere során méltányosságból adott kedvezményt egy összegben megfizeti az önkormányzat részére, valamint elidegenítési tilalom is feloldásra kerülhet amennyiben a csere tilalmára meghatározott feltétel fennáll, illetve a bérlő által kért megvásárlási folyamat során kötött adás-vételi szerződés időpontjában, a forgalmi érték 100%-át, egy összegben, vételi árként megfizeti.

9.) Árverés:

Javasoljuk, hogy a lakásgazdálkodás körében megnyíló kötelező és napi feladatok ellátására felhasználni nem kívánt önkormányzati tulajdonban lévő üres lakások közül, a gazdaságosan fel nem újítható, vagy rossz műszaki állapota miatt gazdaságosan nem hasznosítható, társasházi épületben lévő lakások kerüljenek elidegenítésre a hatályos szabályozások figyelembevételével mellett (maximum 60 db).

10.) A bérlők által beadott kérelem alapján **csatolással kerüljenek bérbeadásra** az elidegenítésre át nem adható, illetve 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakásgazdálkodás körébe komfortfokozata, állapota miatt be nem vonható lakások.

11.) **Lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetése** pénzbeli térítés ellenében:

A 16/2010.(III.08.) számú rendelet 36.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően „a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a fizethető ki bérlő részére”. Ebben az esetben fontos szempont, hogy azon lakások kerüljenek elsősorban előnybe, mely lakásokat a lakásgazdálkodási feladatokban előírt kötelezettségek teljesítése érdekében fel tudunk használni a teljes önkormányzati tulajdonú lakás állomány, valamint az elfogadott 2012. évi önkormányzati költségvetés terhére (maximum 20 db lakás).

12.) Társbérletek, valamint a szükséglakások felszámolása:

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő szükséglakások folyamatos felszámolásának érdekében, szükséglakásban élő bérlők kerüljenek egy szobás komfortnélküli lakásban elhelyezésre, a kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület állomány terhére, amennyiben adott szükséglakás másik üres önkormányzati bérlakáshoz csatolható, vagy adott szükséglakásra csatolás céljából bérlői igény jelentkezik.

Kizárólagosan önkormányzati tulajdonú lakóépületekben található szükséglakások kerüljenek felajánlásra bővítési céllal, a szomszédos lakás bérlői részére, amennyiben a bérlő vállalja az összevonas teljes költségét, valamint a teljes fenntartási költségét.

Társasházban lévő, önkormányzati tulajdonú szükséglakások licit útján kerüljenek értékesítésre.

Szükséglakások eloszlása, épület tulajdoni formája szerint:

- tiszta önkormányzati tulajdonú épületben 80 db
- társasházban lévő 70 db

Javasoljuk továbbá, a társbérletek (11 db lakás) felszámolása, megszüntetése érdekében, hogy azon lakások esetében, melyek társasházi épületben találhatók, a lakás teljes tulajdoni illetőséggel kerüljön a társbérlő(k) részére felajánlással értékesítésre. Azon esetekben, ahol a társbérlők nem kívánnak élni elővásárlási lehetőségükkel, úgy javasoljuk, hogy tárgyi lakások kerüljenek árverési értékesítésre.

A kizárólagosan önkormányzati tulajdonú épületben fekvő társbérleti lakások esetében - elhelyezkedésének, műszaki állapotának és kialakításának, illetve, lakásgazdálkodási érdekek figyelembe vétele mellett -, a bent lakó bérlő(k) kihelyezése mellett, a lakások kerüljenek a lakásgazdálkodás körébe bevonásra.

Társbérletek eloszlása, épület tulajdoni formája szerint:

- tiszta önkormányzati tulajdonú épületben 2 db
- társasházban lévő 9 db

Kérem, a fentiekben meghatározott szempontok és célok alapján meghatározott, és az alábbiakban felsorolt határozati javaslatok elfogadását.

13.) Rendkívüli bérlményellenőrzés:

A Képviselő-testület 491/2011.(XII.15.) számú határozata alapján a kerületben, az Polgármesteri Hivatal és Kisfalu Kft közös munkavégzésében rendkívüli bérlményellenőrzés folyik, melynek célja a bérlakás állomány átfogó műszaki felülvizsgálata, valamint a bent lakó bérlők és lakáshasználók szociális helyzetének felmérése. Az ellenőrzések, tervek szerint 2012. május végéig gyakorlatilag megtörténnek, melynek eredményeinek ismeretében a lakásgazdálkodási irányelvek finomítása, meghatározása miatt jelen irányelvek felülvizsgálata javasolt.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület a Kisfalu Kft. által beterjesztett a 2012-es évre szóló lakásgazdálkodási koncepció irányelveit, az üres és várhatóan megüresedő lakások bérbeadási jogcímére vonatkozóan az alábbi pontok szerint elfogadja, és azok megvalósításáról dönt.

- 1.) A 2012. évben az üres és várhatóan megüresedő lakásokat elsősorban a Képviselő-testület által meghatározott projektek határidőben történő megvalósulásának érdekében, az érintett épületekből történő kihelyezési feladatokkal összefüggő bérbeadásra kerüljenek felhasználásra.