

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER**

Polgármesteri Kabinetre leadva: 2014 APR 17. Átvette: Stav
--

Iktatószám: 1154-113/2014.
Az ülés száma: 1-53-6/2014.
Az ülés időpontja: 2014. április 30.

E L Ő T E R J E S Z T É S

**Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet módosításáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2003-ban alkotta meg az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendeletet, (a továbbiakban: R.) amelynek rendelkezéseit a hatálybalépése óta eltelt több, mint tíz év alatt számtalanszor módosította.

Az R. 6.§-a tartalmazza a piaci alapon, pályázat útján történő bérbeadás egyes szabályait, ezen belül is a hatásköri kérdéseket. A közelmúltban lezárult pályázat előkészítésének, a pályázati feltételek kialakításának és az eredmények megállapítása folyamatában tapasztalt nehézségeknek az elemzése alapján azt a következtetést lehetett levonni, hogy a lakások bérbeadására irányuló pályázatokat az eddigiektől eltérően kell kiírni és elbírálni.

A lakások az önkormányzat vagyonában jelentős tételt képeznek, a lakosság körében megnyilvánuló érdeklődés pedig indokoltá teszi, hogy a Képviselő-testület a pályázattal eljárást tartsa meg saját hatáskörében.

A Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság a 2014. február 26-án megtartott ülésén a 116/2014.(II.26.) számú határozatával javasolja a képviselő-testületnek, hogy a 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet módosítására vonatkozóan készítsenek előterjesztést az óvadék, illetve a pályázati költség bevezetése érdekében a költségelven bérbeadható lakások pályázati kiírása esetében. A javaslatot elfogadva a Képviselő-testület a 147/2014(II.26.) ök. számú határozatával döntött úgy, hogy támogatja a javaslatot. Ez a lehetőség a hatályos R. szerint csak a piaci alapon bérbeadható lakások esetében áll fenn. Erre irányuló tilalom hiányában, illetőleg az önkormányzati lakásgazdálkodás hatékonyabbá tétele érdekében magam is támogatom az SZCSTB idézett javaslatát és eleget kívánok tenni a Képviselő-testület döntésének.

Az R. 16.§ (3) bekezdése szerint a pályázat kötelező tartalmi elemeit az Önkormányzat lapjában közzé kell tenni, a pályázati kiírás teljes szövegét pedig a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálati helyiségében 15 nappal ki kell függeszteni. A 18.§ (2) bekezdése szerint azonban a pályázatot legkésőbb a kiírásától számított 30. napon a hivatali munkaidő végéig lehet benyújtani. A két rendelkezés nincs egymással összhangban, és sérti a pályázni kívánók érdekeit, hiszen az a személy, aki a kifüggesztés utáni 15. napot követően jár az ügyfélszolgálati helyiségben, esetleg nem is értesül a pályázat lehetőségéről.

Emiatt indokolt a kifüggesztésre és az egyéb közzétételi módokra azonos időtartamot meghatározni. Célszerű, ha a pályázat időtartamát nem rendeleti szinten határozza meg a képviselő-testület, hanem az egyes pályázatok kiírásakor határozattal dönt arról az eset összes körülményeinek (pl.a pályázattal kívánt lakások számának) az alapul vételével.

A hatályos R. jelentősen eltérő rendelkezéseket tartalmaz a szociális és költségelvű, illetve a piaci alapú lakások pályázati feltételeit, eljárásrendjét illetően. Ez nem indokolt, ezért a tervezet javaslatot tesz a kiírási és elbírálási feltételek harmonizálására, egyszerűsítésére. Tekintettel arra, hogy az ún. "pontozási rendszer" a szociális és költségelvű lakások pályázatainak az elbírálásánál jó módszernek bizonyult, javaslatot teszek annak általánossá tételére. A pontozási rendszer lehetővé teszi az önkormányzat számára előnyös és a pályázók szempontjából is követhető táblázat összeállítását, amelyet a pályázati anyagok között a pályázók az elbírálási szempontokkal, prioritásokkal együtt megismerhetnek.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások állagának, értékének megóvása, illetőleg a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségek biztosítása érdekében kívánatos az óvadék bevezetése. Ez a jogintézmény azonban a szociális alapon bérbeadható lakások esetében – jogszabályi tilalom miatt nem alkalmazható.

A március 3-ával kiírt pályázatok lezárását követően – az üres lakások számának csökkentése, illetve a nagyszámú érdeklődők lakáshoz juttatása érdekében – szükséges, hogy az Önkormányzat mielőbb új pályázatokat írjon ki. Ennek elősegítésére, a pályázati eljárás gyorsítására és gördülékenyebbé tételére szükséges az R. módosítása és a módosító rendelkezések mielőbbi hatályba lépése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a rendelet-tervezet elfogadására.

Budapest, 2014. április 14."



László Tamás

polgármester

Melléklet:

- 1./ .../2014. (...) önkormányzati rendelet-tervezet
- 2./ Hatástanulmány

- (1) Témafelelős: Polgármesteri Kabinet
- (2) Egyeztetésre megküldve:
- (3) Bizottságok:




PJB
X

SZCSTB
X

KKESB

TVÉKB
X

(4) Jegyzői láttamozás: 2014. október hó 17. nap

Aláírás: 

(5) Meghívandók:

Rendeletalkotási javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

megalkotja .../2014. (...) önkormányzati rendeletét az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet módosításáról

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. május 10. (kihirdetésre)

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

[Jogszabályi hivatkozás: a Magyarország helyi önkormányzatiról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdése, 14. pontja, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§-a]

1. melléklet

**Budapest Főváros XV. kerület
Rákospalota, Pestújhely, Újpalota
Önkormányzata
Képviselő-testületének**

**...../2014.(.....)
önkormányzati rendelete**

**Az önkormányzat tulajdonában álló
lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérbeadásának feltételeiről
szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet (a továbbiakban:R) módosítására a következőket rendeli el:

1. §

A R. 5.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ Szociális helyzet alapján, valamint költségelven történő bérbeadás esetén – amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik – a bérbeadói jogokat a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság gyakorolja.”

2.§

A R. 6.§ -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Piaci alapon történő bérbeadás elsősorban pályázat keretében történik. A polgármester javaslatára az e rendeletben egyéb módon szabályozott esetekben a Képviselő-testület ettől eltérhet.

(2) A bérbeadói jogokat piaci alapú pályázat esetén a Képviselő-testület gyakorolja. A bérlő kijelöléséről és a bérleti díj mértékéről - a vonatkozó hatályos rendelet szerint - a pályázat eredménye alapján a Képviselő-testület dönt.”

3. §

A R. 16.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázat kiírásáról, közzétételéről és a pályázathoz szükséges feltételek biztosításáról a bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlójának (lakás esetében a Képviselő-testület, helyiség esetében a Pénzügyi és Jogi Bizottság) javaslatára a polgármester gondoskodik.”

4. §

A R. 16.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A pályázat feltételeit és a hozzá kapcsolódó pontrendszert a pályázat kiírója e rendelet keretei között határozza meg.”

5. §

A R. 16. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A pályázat kötelező tartalmi elemeit az Önkormányzat lapjában közzé kell tenni, a pályázati kiírás teljes szövegét pedig a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálati helyiségében a pályázat teljes idejére ki kell függeszteni, valamint meg kell jelentetni az Önkormányzat honlapján.”

6. §

A R. 18.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázatot legkésőbb a kiírásban meghatározott napon, a hivatali munkaidő végéig lehet benyújtani. A kiírás napja az a nap, amikor a pályázati kiírás a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán kifüggesztésre kerül.”

7. §

A R. 19.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A pályázatnak tartalmaznia kell:
a) a bérbevételre ajánlatot tevő személy nevét, lakóhelyét, értesítési címét,
b) a lakásba költözők számát,
c) amennyiben a pályázati kiírás erre vonatkozó rendelkezést tartalmaz a lakás bérletéért megajánlott legtöbb havi díjat, továbbá a bérleti díj értékállandóságának megőrzésére vonatkozó, e rendelet 17.§-a f) pontjában meghatározott kötelezettségvállalást,
d) a pályázati költségek megfizetésére vonatkozó nyilatkozatot.

(2) A pályázatot zárt, sem feladót, sem címzettet vagy egyéb írást nem tartalmazó

borítékban kell a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálati helyiségében leadni.

Az átvételkor az ügyintéző a borítékot egy, a Polgármesteri Hivatal fejbélyegzőjével ellátott másik borítékba helyezi és a borítékot sorszámmal ellátja. Az átvételről az időpont és a sorszám, valamint az ügyintéző megjelölésével elismervényt kell kiállítani, s azt a Polgármesteri Hivatal körbélyegzőjével le kell pecsételni.

A kiadott sorszámmokról jegyzéket kell vezetni, amit az ügyfélszolgálat vezetője zár le a pályázati határidő leteltekor.

(3) A benyújtott pályázatokat a Képviselőtestület által erre előzetesen kijelölt 3 tagja a pályázati kiírás mellékletét képező pontrendszer alapján rangsorolja, és lakásonként az I.-III. helyezettre javaslatot tesz. A helyezettekről és a nyertesről– ide értve azt az esetet is, amikor több pályázó azonos helyezést ér el– a Képviselőtestület dönt.

(4) A pályázatokat a pályázati határidő leteltét követő harminc napon belül el kell bírálni. A pályázati eredményt a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálati helyiségében ki kell függeszteni

(5) A nyertes pályázó a bérleti szerződés megkötése előtt pályázati költséget köteles fizetni. A pályázati költség összegét a pályázat kiírója a pályázati kiírásban határozza meg.”

8.§

A R. 20.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérleti szerződést a Képviselőtestület által kijelölt pályázóval kell megkötni.”

9.§

A R. 20.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a pályázati kiírás a lakás bérletéért megajánlott legtöbb havi díjra vonatkozó rendelkezést is tartalmaz, a szerződéskötéskor a kezelő köteles érvényesíteni azt a szerződési feltételt, amely szerint a megajánlott hónapok száma szerinti bérleti díj egy éves tartamú megfizetését követően a mindenkor hatályos önkormányzati lakbérrendelet alapján megállapított lakbért köteles fizetni a bérlő.”

10.§

A R. 20.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Eredménytelen pályázat esetén a Képviselő-testület dönt a pályázat megismétléséről, vagy a lakás más jogcímen történő hasznosításáról.”

11.§

A R. 21.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázati szabályokat (a kiírás feltételeit, a pályázati csomag adatlapjait és az elbírálásra szolgáló pontrendszert) a polgármester javaslatára a Képviselő-testület hagyja jóvá.”

12.§

A R. 21.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A benyújtott pályázatokat a Képviselőtestület által erre kijelölt 3 tagja a pontrendszer alapján rangsorolja, és lakásonként az I.-III. helyezettre tesz

javaslatot. A helyezettekről és a nyertesről– ide értve azt az esetet is, amikor több pályázó azonos helyezést ér el– a Képviselő-testület dönt.”

13.§

A R. 21.§ (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Ha a nyertes pályázó a szerződést önhibájából nem köti meg az e rendeletben foglaltak szerint, úgy a szerződéskötési jog a II. majd a III. helyezettet illeti meg.”

14.§

A R. 21. §-a új (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Költségelvű pályázat esetén alkalmazni kell az e rendelet 19.§ (5) bekezdésében foglalt rendelkezéseket.”

15.§

A R. új 23/A §-sal egészül ki:

„(1) A nem szociális bérlakás esetén a bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötése előtt óvadékot kell nyújtani.

(2) Az óvadék mértéke

a) piaci alapú új bérbeadás esetén a lakás mindenkori havi bérleti díjának háromszorososa,

b) költségelven történő új bérbeadás esetén a lakás mindenkori havi bérleti díjának kétszerese.

(3) Ha az óvadék bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül – a bérbeadó felszólításának kézhezvételét követő 30 napon belül – az óvadékot ki kell egészíteni.

(4) Az óvadék a bérlőre háruló kötelezettségének bérbeadó által történő költségeit fedezi.

Az óvadékból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti és azt helyette a bérbeadó végzi el.

(5) A szerződés megszűnésekor a fel nem használt óvadékot vissza kell fizetni.”

Záró rendelkezések

16. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Juhászné dr. Baráth
Márta
jegyző

László Tamás
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2014.
.....-n.

Juhászné dr. Baráth Márta
jegyző

A rendelkezés kiegészítését tartalmazza, tekintettel a döntésre jogosultak egyes hatásköreinek a módosulására.

A 2.§-hoz

A korábbi 6.§ helyébe új 6.§-t léptet.

A 3.§-hoz

A pályázati kiírás és közzétételre vonatkozó változást tartalmazza.

A 4.§-hoz

A R. 16.§ (3) bekezdésének módosítását tartalmazza, annak tartalmát egyszerűsíti.

Az 5.§-hoz

A R. 16.§-t új, (6) bekezdéssel egészíti ki.

A 6.§-hoz

A pályázati határidőről rendelkezik.

A 7.§-hoz

A R. 19.§-a helyébe új rendelkezéseket léptet.

A 8-10.§-hoz

A R. 20. §-t módosítja

A 11-14§-hoz

A R. 21.§-t módosítja

A 15.§-hoz

Új 23/A.§-sal egészíti ki a R.-t, amely a költségelvíű és a piaci alapon bérbeadott lakások esetében lehetővé teszi óvadék alkalmazását

A 16.§-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

Általános indoklás

Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete 2014. 02.26-i ülésén döntött az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet (R.) módosításáról, másrészt határozatban nyilvánította ki azon szándékát, hogy az óvadék és a pályázati költség intézményét be kívánja vezetni, illetve szabályozásukat ki kívánja dolgozni. Jelen tervezet részben erre vonatkozó szabályozást tartalmaz, továbbá a pályázati eljárás gördülékenyebbé tette szükségessé néhány jogintézmény módosítását, amely szintén jelen tervezetben került átvezetésre.

Az új szabályozás bevezetését az a tény teszi szükségessé, hogy az elkövetkezendő időszakban tervezett lakáspályázatok nagyszámú bérlakást érintenek, ezért indokolt, hogy az azokkal kapcsolatos döntések a jelenleginél magasabb szintre kerüljenek.

Részletes indoklás

Az 1.§- hoz

HATÁSVIZSGÁLATI LAP – Előzetes hatásvizsgálat –

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet egyes rendelkezéseinek a módosításához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét az alábbiak szerint tájékoztatom:

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK

A rendelet módosítása a nemzeti vagyon, ezen belül az önkormányzati tulajdonban álló lakások megőrzésének, védelmének és a velük való felelős gazdálkodás szabályainak a meghatározásával, az átláthatóság követelményének érvényre juttatásával elősegíti az önkormányzati vagyon alapvető rendeltetésének - a közösségi szükségletek kielégítésének - a megvalósítását. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadása iránt jelentős a lakossági igény, amelynek a kielégítése az önkormányzat gazdasági érdekei mellett az érdeklődők lakhatási lehetőségének a biztosítását, s mint ilyen, fontos társadalmi cél megvalósítását is szolgálja.

II. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS

Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás során az átláthatóság, hatékonyság, költségtakarékosság és értékmegőrzés elvének érvényre juttatása pozitívan befolyásolja az önkormányzat és a tulajdonában álló gazdasági társaság gazdálkodását, ezzel az önkormányzati vagyon gyarapodását.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

A rendeletben foglaltaknak annyiban van környezetre gyakorolt közvetlen hatása, amennyiben a bérbeadott lakásokban nem megfelelő magatartást tanúsítanak. Egészségügyi következmény ugyancsak a nem megfelelő bérlői, esetenként bérbeadói magatartás okozta egészségi károsodás lehet. A cél azonban az, hogy az érdeklődők a korábbinál egészségesebb, kulturáltabb körülmények közé kerüljenek.

IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

A rendeletmódosításban foglaltak nem növelik az adminisztrációs terheket.

V. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

A rendelet módosítása a lakásokkal való gazdálkodás hatékonyabbá, valamint célszerűbbé tétele érdekében szükséges.

VI. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK

A módosításban foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.