

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
ALPOLGÁRMESTER		

R E N D E L E T T E R V E Z E T

Budapest-Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 32/2003. (XI.25.) Kt. számú rendelet módosításáról

Készítette: **Szenteczky János**
CSEVAK Zrt. vezérigazgató

Előterjesztő: **Orosz Ferenc**
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
Kernné dr. Kulcsár Dóra igazgatási irodavezetővel
CSEVAK Zrt. Felügyelő Bizottságával

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottság
Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság
Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés leadva: 2008. február 6.

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2008. évi **43.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2008. 02. 21.

Testületi ülés időpontja:
2008. február 21.

Tisztelt Képviselő-testület!

Számtalan előterjesztésben, szakértői anyagban volt már leírva, illetve került elő hivatkozásként, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások üzemeltetése veszteséges.

A veszteség okai elsősorban, hogy

- a lakbérek mértéke nem hogy a lakásüzemeltetés költségeit nem fedezik, de 206 esetben (lásd: 1. sz. táblázat) még a lakásra jutó közös költséget sem;
- a lakások bérlői közül évről évre kerülnek ki olyanok, akik nem csak nagy mértékű lakbér- (és közüzemi díj) hátralékot halmoznak fel, hanem a lakásokat is használhatatlanná teszik, így okozva további súlyos kiadásokat a kezelőnek, illetve a tulajdonosnak.

1. sz. táblázat

Összes lakás száma (db)	1 522
Összes bérleti díj (Ft/hó)	19 035 742
Összes közös költség (Ft/hó)	10 022 059
Egyenleg	9 013 683
"veszteséges" lakások száma (db)	206
"veszteséges" lakások összes bérleti díja (Ft/hó)	811 179
"veszteséges" lakások összes közös költsége (Ft/hó)	2 055 143
Egyenleg	-1 243 964

Amennyiben a megüresedett lakást bérbeadással kívánja az önkormányzat hasznosítani, úgy a vonatkozó jogszabályok (lakástörvény, lakásrendelet) rendelkezései szerint a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. Ez magába foglalja az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképes voltának biztosítását, valamint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek biztosítását is.

Tekintettel arra, hogy a megüresedett lakások jellemzően milyen módon és főleg milyen állapotban kerülnek vissza az önkormányzathoz (elhalálozás, lakás-kiürítési eljárás, önkéntes lakáselhagyás; 2007. decemberi Kt-ülésem bemutatott képek), a fentiek biztosítása több millió forintos kiadást jelenthet egy-egy lakás vonatkozásában.

A 2008. januári ülésen a 8. sz. előterjesztés megtárgyalásakor a Képviselő-testület döntést hozott arról is, hogy a kerületünkben alkalmazandó lakásbérleti díjakat –több szempont figyelembevételével– az elkészítendő lakáskonceptióban vizsgáljuk meg, illetve határozzuk meg úgy, hogy a keletkező veszteség megállítható legyen. Természetesen a lakáskonceptióban azt is meg kell tudni határozni, hogy mi az a szükséges lakásszám (és persze azoknak mi a megfelelő összetételük a piaci-, a költségalapú-, illetve a szociális bérbeadhatóság szempontjából), amit az Önkormányzatunknak, mint tulajdonosnak meg kell tartania ahhoz, hogy a lakásgazdálkodás megfelelő színvonalú lehessen.

A lakások elidegenítésére jelenleg is van lehetőség, azonban az önkormányzati lakásvásárlási kedv csökkenő tendenciát mutat:

- 2003. - 24 db
- 2004. - 67 db
- 2005. - 75 db
- 2006. - 79 db
- 2007. - 54 db

A 2003 utáni minimális emelkedés vélelmezhető oka a kereskedelmi bankok által nyújtott lakáshitelek megjelenése. A kis számú évi lakáselidegenítés oka lehet, hogy a bérlakásokban már csak olyan bérlők maradtak, akik a jelenlegi feltételek mellett nem tudják, vagy nem akarják megvenni a lakásukat.

Mivel a szándék az, hogy az önkormányzati lakások száma tovább csökkenjen, ezért az alábbi módosításokat javaslom az elidegenítési rendeletben átvezetni:

- az elidegeníthetőséghez szükséges 36 hónapos folyamatos bérleti jogviszonyt 6 hónapra csökkentjük (a 141/2007. (II.20.) Kt. számú határozat módosításával – a jobb áttekinthetőség érdekében ez a határozat most beépítésre került a rendeletbe);

- egyösszegű vételár-kifizetés esetén a (kötelező 10%-on felüli) jelenlegi 50%-os kedvezményt 60%-ra emeljük;

- a licittel történő lakásértékesítésen (üres lakások) ne csak természetes személyek, hanem gazdasági társaságok is részt vehessenek, továbbá a licit induló összege a lakás helyreállítására fordítandó összeggel csökkentett forgalmi érték legyen. A licittárgyalást minden lakásmegüresedés esetén, még a helyreállítás előtt le kell folytatni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és elfogadására!

Budapest, 2008. január 30.

Orosz Ferenc
alpolgármester

RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest-Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 32/2003. (XI.25.) Kt. számú rendelet módosításáról szóló rendeletét megalkotja.

A rendelet megalkotásához a képviselők minősített többségének támogató szavazata szükséges.

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 141/2007.(II.20.) Kt. Határozatot visszavonja.

Határidő:

elfogadásra: azonnal

végrehajtásra: azonnal

Felelős: Tóth Mihály polgármester

A határozati javaslat elfogadásához a képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

.../2008. (I. .) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendelete
a Budapest- Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok
elidegenítéséről szóló 32/2003. (XI.25.) Kt. számú rendelet módosításáról

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a Budapest- Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 32/2003. (XI.25.) Kt. számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1. § A Rendelet 1. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul: (2) Jelen rendelet hatálya nem terjed ki:

- a) A 2007. január 1-jén társasházként működő ingatlanban található lakások kivételével az Ady Endre út páros oldalán, valamint az attól északra, illetve a II. Rákóczi Ferenc út páratlan oldalán, valamint az attól nyugatra eső területen található önkormányzati tulajdonú bérlakásokat,
- b) Az önkormányzat intézményeinek épületeiben lévő szolgálati lakásokat, önállóan,
- c) Az Állami Támogatású Bérlakásprogram keretében épített, költségalapon meghatározott bérű bérlakásokat,
- d) Az 1994. január 1-jét követően az önkormányzat tulajdonába került bérlakásként hasznosított lakások.
- e) Azon bérlakásokat, melyek esetében a lakások és helyiségek bérlétére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 49. §-ában meghatározott jogosultak (illetve jogszerzőjük) nem rendelkeznek legalább 6 havi folyamatos bérleti jogviszonnyal az adott lakás tekintetében. Lakáscsere esetén a folyamatos jogviszony idejének számításakor a cserével érintett lakások mindegyikének jogviszonya összeadódik.

2. § A Rendelet 3. § (1) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„A Kt. az adásvétel előkészítésével, az adásvétellel, a már megkötött szerződések esetleges módosításával, illetve a 7. §-ban megjelölt hozzájárulásokkal kapcsolatos feladatok előkészítésével, bonyolításával az önkormányzat vagyonkezelő szervezetét a CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zrt.-t (1215 Budapest, Katona J. u. 62-64., a továbbiakban: kezelő) bízta meg.”

3. § A Rendelet 8.§ (2) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

(2) A licit induló összege minimum a forgalmi érték fele. A licites pályázaton bármely természetes vagy jogi személy illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet részt vehet. A pályázat feltételeit a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

4. § A Rendelet 8.§ az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

(4) Lakás pályázaton kívül

- a) lakásbővítéshez szükséges lakás vagy lakrész csatolása,
 - b) szükséglakás megszüntetése
- érdekében értékesíthető.

5. § A rendelet e rendelet 1. számú melléklete szerinti melléklettel egészül ki.

6. § E rendelet kihirdetésének napján lép hatályba.

Tóth Mihály
polgármester

dr. Szeles Gábor
jegyző

1. számú melléklet .../2008. (I. .) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt.
rendeletéhez

A megüresedett lakások licites pályázat útján történő elidegenítésének szabályai

1. A pályázatot a CSEVAK Zrt. előterjesztése alapján a polgármester hirdetménnyel írja ki és ebben feltünteti

- a) a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait, jellemző sajátosságait, továbbá a beköltözhető, vagy lakott állapotát, az esetleges elővásárlási jog fennállását;
- b) a lakás megtekintésére biztosított időpontot;
- c) a pályázati tárgyalás helyét és idejét;
- d) a lakás kikiáltási árát;
- e) a pályázati előleg összegét, befizetésének módját, határidejét és a befizetés igazolásának módját;
- f) a pályázatra jelentkezés módját, határidejét;
- g) a pályázati feltételeket.

2. A pályázati hirdetményt – a pályázati tárgyalás időpontját legalább 15 nappal megelőzően – a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a „CSEPEL” című lapban, továbbá az Önkormányzat, valamint a CSEVAK Zrt. honlapján kell közzétenni.

3. A lakásra, az pályázhat, aki a pályázati hirdetményben megjelölt időben és módon jelentkezett, továbbá a pályázati előleget az előírt határidőben megfizette. A pályázati előleg összege a kikiáltási ár 10%-a.

4. A pályázati tárgyaláson a pályázó személyesen vagy közokiratban, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatalmazott képviselője útján vehet részt. A pályázati tárgyalás zártkörű azon csak az arra meghívottak vehetnek részt.

5. A pályázati tárgyalást a CSEVAK Zrt. vezérigazgatója, vagy az általa megbízott személy vezeti. A pályázati tárgyalás vezetője

- a) megállapítja, hogy a pályázók rendelkeznek-e a pályázati tárgyaláson való részvétel feltételeivel. Azokat a pályázókat, akik a részvétel feltételeivel nem rendelkeznek, a pályázati tárgyalásból ki kell zárni;
- b) közli a lakás kikiáltási árát, ismerteti a pályázati tárgyalás feltételeit és felhívja a pályázókat, hogy a 6. pontban foglaltak szerint ajánlataikat tegyék meg;
- c) gondoskodik a pályázati tárgyalás rendjéről;
- d) a 11. pontban felsorolt esetekben megállapítja a pályázati tárgyalás sikertelenségét;
- e) kihirdeti a pályázati tárgyalás nyertesét (legmagasabb vételár-ajánlót), a következő legmagasabb vételár ajánlatot tevőt, valamint az általuk ajánlott vételárát;
- f) nyilatkoztatja a pályázati tárgyalás nyertesét arra, hogy az előírt határidőben az adásvételi szerződést megkötí, és a vételárát megfizeti;
- g) felhívja a pályázati tárgyalás nyertesének figyelmét a 9. pontban foglaltakra.

6. A pályázati tárgyaláson a lakás vételárának emelésére kell ajánlatot tenni úgy, hogy minden ajánlatnak legalább a pályázati kiírásban megjelölt összeggel meg kell haladnia az előző ajánlatot. A pályázati tárgyalást addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek.

7. A pályázati tárgyalás nyertese által befizetett pályázati előleget a vételárba be kell számítani, a többi pályázónak – a második legmagasabb vételárra ajánlatot tevő kivételével – az előleget 8 munkanapon belül vissza kell fizetni.

8. A pályázati tárgyalás nyertese 90 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni és a teljes vételárat megfizetni. A szerződéskötést követően a második legnagyobb vételárra ajánlatot tevő részére a pályázati előleget 8 napon belül vissza kell fizetni.

9. Ha a pályázati tárgyalás nyertese az előírt határidőben az adásvételi szerződést nem köti meg és a vételárat nem fizeti meg, az adásvételi szerződést a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű vételár ajánlatot tevővel kell megkötni. Ebben az esetben a pályázati tárgyalás nyertese által megfizetett, a pályázati kiírásban biztosítékként meghatározott előleg az Önkormányzatot illeti meg.

10. Ha a következő legmagasabb összegű vételár ajánlatot tevő az adásvételi szerződést a 8. pontban meghatározott határidőn belül nem köti meg és a teljes vételárat nem fizeti meg, a pályázati előleg az Önkormányzatot illeti meg.

11. A pályázat eredménytelen, ha a pályázatra nem jelentkeztek, vagy a pályázati tárgyaláson legalább a kikiáltási áron történő vételre nem tettek ajánlatot. Eredménytelen pályázat esetén a polgármester dönt a pályázat megisméltéséről, illetve a lakás pályázaton kívüli értékesítéséről, vagy egyéb célú hasznosításáról.

12. A pályázati tárgyalásról a pályázati tárgyalás vezetője jelenléti ívet vesz fel és jegyzőkönyvet készít. A jegyzőkönyvben feltünteti:

- a) a pályázati tárgyalás helyét, idejét;
- b) a pályázatotott lakás, helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait, kikiáltási árát;
- c) az 5. pontban foglaltakat.

A jegyzőkönyvet a pályázati tárgyalás vezetője, a jegyzőkönyvvezető, a pályázati tárgyalás nyertese és a második legmagasabb ajánlatot tevő írja alá.

**32/2003. (XI. 25.) Budapest-Csepel
Önkormányzata Kt. rendelete**

Budapest-Csepel Önkormányzata
tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló
ingatlanok elidegenítéséről

**.../2008. (I. .) Budapest XXI. Kerület
Csepel Önkormányzata Kt. rendelete**
a Budapest- Csepel Önkormányzata
tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló
ingatlanok elidegenítéséről szóló 32/2003.
(XI.25.) Kt. számú rendelet módosításáról

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi
önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV.
törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt
felhatalmazás alapján a Budapest- Csepel
Önkormányzata tulajdonában álló, lakás
céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről
szóló 32/2003. (XI.25.) Kt. számú rendelet (a
továbbiakban: Rendelet) módosítására az
alábbi rendeletet alkotja:

1. § A Rendelet 1. § (2) bekezdése az
alábbiak szerint módosul:

(2) Jelen rendelet hatálya nem terjed ki:

- a) A 2007. január 1-jén társasházként
működő ingatlanban található lakások
kivételével az Ady Endre út páros
oldalán, valamint az attól északra,
illetve a II. Rákóczi Ferenc út
páratlan oldalán, valamint az attól
nyugatra eső területen található
önkormányzati tulajdonú
bérlakásokat,
- b) Az önkormányzat intézményeinek
épületeiben lévő szolgálati lakásokat,
önállóan,
- c) Az Állami Támogatású
Bérlakásprogram keretében épített,
költség alapon meghatározott bérű
bérlakásokat,
- d) Az 1994. január 1-jét követően az
önkormányzat tulajdonába került
bérlakásként hasznosított lakások.
- e) Azon bérlakásokat, melyek esetében a
lakások és helyiségek bérlétére,
valamint elidegenítésükre vonatkozó
egyes szabályokról szóló 1993. évi
LXXVIII. törvény (a továbbiakban:
Ltv.) 49. §-ában meghatározott
jogosultak (illetve jogszerzőjük) nem
rendelkeznek legalább 6 havi
folyamatos bérleti jogviszonnyal az
adott lakás tekintetében. Lakáscsere
esetén a folyamatos jogviszony

<p>3. § (1) A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) az adásvétel előkészítésével, az adásvétellel, a már megkötött szerződések esetleges módosításával, illetve a 7. §-ban megjelölt hozzájárulásokkal kapcsolatos feladatok előkészítésével, bonyolításával a Kezelőt bízza meg.</p> <p>8. § (2) A licit induló összege a forgalmi érték. A licites pályázaton bármely természetes személy részt vehet. A licites pályázat nyertese a licit során kialakított árat a szerződéskötéssel egyidejűleg, a licit időpontjától számított 90 napon belül egyösszegben köteles megfizetni.</p>	<p>idejének számításakor a cserével érintett lakások mindegyikének jogviszonya összeadódik.</p> <p>2. § A Rendelet 3. § (1) bekezdés az alábbiak szerint módosul: „A Kt. az adásvétel előkészítésével, az adásvétellel, a már megkötött szerződések esetleges módosításával, illetve a 7. §-ban megjelölt hozzájárulásokkal kapcsolatos feladatok előkészítésével, bonyolításával a az önkormányzat vagyongazdálkodási szervezetét a CSEVAK Csepeli Vagyongazdálkodási Zrt.-t (1215 Budapest, Katona J. u. 62-64., a továbbiakban: kezelő) bízza meg.”</p> <p>3.§ A Rendelet 8.§ (2) bekezdés az alábbiak szerint módosul:</p> <p>(2) A licit induló összege minimum a forgalmi érték fele. A licites pályázaton bármely természetes vagy jogi személy illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet részt vehet. A pályázat feltételeit a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.</p> <p>4.§ A Rendelet 8.§ az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(4) Lakás pályázaton kívül</p> <ol style="list-style-type: none"> a) lakásbővítéshez szükséges lakás vagy lakrész csatolása, b) szükséglakás megszüntetése érdekében értékesíthető. <p>5.§ A rendelet e rendelet 1. számú melléklete szerinti melléklettel egészül ki.</p> <p>6. § E rendelet kihirdetésének napján lép hatályba.</p>
--	--