

D. Kovács Róbert polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselőtestületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 43. §-a alapján kérem, hogy Tisztelt Polgármester Úr az SZMSZ 44. § (1) bekezdés e) pontja szerinti kezdeményezésként előkészítésre SZMSZ 44. § (3) szerint Jegyző úrhoz szíveskedjen továbbítani, és a lehető legkorábbi időpontban az Önkormányzat Képviselő-testülete elé terjeszteni **a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó képviselői kezdeményezésemet.**

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 bérlmények 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 bérlményről, 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.

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 Teleülésfejlesztési 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.....