

209/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

**Tárgy:** Javaslat az önkormányzati tulajdonú lakások  
béréről szóló 23/1995. (XII. 20.) rendelet  
módosítására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2009. június 17-i ülésén elfogadta az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletet (továbbiakban: Vagyonrendelet).

Az egységes önkormányzati rendeleti szabályozás megteremtése és a jogszabályi kollízió elkerülése céljából szükséges a Vagyonrendeletben szabályozásra került hatáskör átvezetése az önkormányzati tulajdonú lakások béréről szóló 23/1995. (XII. 20.) rendeletben (továbbiakban: Lakbérrendelet).

A Vagyonrendelet 15. § (16) bekezdése értelmében az Önkormányzatot megillető követelésre részletfizetés, vagy fizetési halasztás engedélyezhető, legalább a részletfizetés engedélyezésekor érvényes jegybanki alapkamat megfizetése mellett. A követelés részletekben történő megfizetésére vagy halasztására vonatkozó feltételeket külön megállapodásban kell rögzíteni, a megállapodásról szóló döntés meghozatala során a (7)-(10) bekezdésben foglalt értékhatárokat és hatásköröket kell alkalmazni.


Fentiekre hivatkozással szükséges a Lakbérrendelet 5. § (8) bekezdésének hatályon kívül helyezése.

Fentiekre tekintettel kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi rendeleti javaslatot elfogadni szíveskedjen.

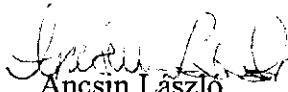
**Rendeleti javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások béréről szóló 23/1995. (XII. 20.) rendelet módosításáról szóló .../2009.(... ..) rendeletét.

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 17. § (2) bekezdés a/ pontja alapján)

Budapest, 2009. szeptember 14.

  
Kovács Péter  
polgármester

Láttam:

  
Áncsin László  
jegyző

Mellékletek:

1. sz.: rendelet-tervezet
2. sz.: kéthasábos rendelet

**Tárgyalja: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság**

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat**

**..../2009. (... ..) rendelete**

**az önkormányzati tulajdonú lakások béréről szóló 23/1995. (XII. 20.) rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. § Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az önkormányzati tulajdonú lakások béréről szóló 23/1995. (XII. 20.) rendeletének 5. § (8) bekezdése hatályát veszti.
2. § E rendelet 2009. október 5-én lép hatályba.

*Ancsin László*  
*jegyző*

*Kovács Péter*  
*polgármester*

### **Általános indokolás**

A rendelet módosításával az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletben (továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályozásra került a lakbértartozásra vonatkozó részletfizetés engedélyezésének esetköre, így a rendeletben ennek szabályozása okafogyottá vált.

### **Részletes indokolás**

#### **1. §-hoz:**

A Vagyonrendeletben szabályozott hatáskörök átvezetése miatt hatályát veszti az 5. § (8) bekezdés.

#### **2. §-hoz:**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

<b>Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat</b>	<b>Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat</b>
<p>23/2009. (VI. 22.), a 23/2006. (VI. 15.), a 18/2006. (V. 30.), a 22/2001. (VII. 10.), a 38/2000. (IX. 25.), a 23/2000. (VI. 20.) rendelettel módosított</p>	<p>.../2009. (... ..), 23/2009. (VI. 22.), a 23/2006. (VI. 15.), a 18/2006. (V. 30.), a 22/2001. (VII. 10.), a 38/2000. (IX. 25.), a 23/2000. (VI. 20.) rendelettel módosított</p>
<p>23/1995. (XII. 20.) rendelete</p>	<p>23/1995. (XII. 20.) rendelete</p>
<p><b>az önkormányzati tulajdonú lakások béréről</b></p>	<p><b>az önkormányzati tulajdonú lakások béréről</b></p>
<p>(Egységes szerkezetben)</p>	<p>(Egységes szerkezetben)</p>
<p>Az 1993. évi LXXVIII. tv., valamint Budapest Főváros Közgyűlésének 50/1995. (X. 20.) számú önkormányzati rendelete alapján Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat az önkormányzati tulajdonban lévő lakások béréről az alábbi rendeletet alkotja.</p>	<p>Az 1993. évi LXXVIII. tv., valamint Budapest Főváros Közgyűlésének 50/1995. (X. 20.) számú önkormányzati rendelete alapján Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat az önkormányzati tulajdonban lévő lakások béréről az alábbi rendeletet alkotja.</p>
<p>1. § A rendelet hatálya a Budapest XVI. Kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és azok bérlőire terjed ki.</p>	<p>1. § A rendelet hatálya a Budapest XVI. Kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és azok bérlőire terjed ki.</p>
<p>2. § (1) Az önkormányzat a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének képzésénél különösen az épület karbantartásával, a központi berendezések üzemeltetésével, a közös használatú helyiségek állagának megőrzésével, az ilyen helyiségekben keletkező hibák kijavításával, valamint a közös használatú területek tisztán tartásával, megvilágításával, a háztartási szemét elszállításával kapcsolatban felmerülő kiadásokat veszi számításba.</p>	<p>2. § (1) Az önkormányzat a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének képzésénél különösen az épület karbantartásával, a központi berendezések üzemeltetésével, a közös használatú helyiségek állagának megőrzésével, az ilyen helyiségekben keletkező hibák kijavításával, valamint a közös használatú területek tisztán tartásával, megvilágításával, a háztartási szemét elszállításával kapcsolatban felmerülő kiadásokat veszi számításba.</p>
<p>(2) Költségelven bérbe adott lakás esetén az (1) bekezdésben felsoroltakon túl az önkormányzat a lakbér képzésénél a lakás</p>	<p>(2) Költségelven bérbe adott lakás esetén az (1) bekezdésben felsoroltakon túl az önkormányzat a lakbér képzésénél a lakás</p>

<p>burkolatai, ajtók, ablakok, lakásberendezések karbantartásának, felújításának, pótlásának, cseréjének költségeit is figyelembe veszi.</p> <p>(3) Piaci alapon bérbe adott lakás esetén a lakbértéríték megállapításakor a költségvető lakbértérítékre vonatkozó rendelkezéseket úgy kell alkalmazni, hogy a piaci lakbér az önkormányzat javára nyereséget is tartalmazzon.</p> <p>(4) A (2) és (3) bek. szerinti ráfordításokat, illetve bevételeket kerületi szinten kell számítani.</p> <p>3. § Hatályon kívül helyezve.</p> <p>4. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét, annak alapvető jellemzői, így különösen a lakás mindenkori komfort fokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a lakás épületen belüli fekvése, továbbá a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások figyelembevételével kell meghatározni.</p> <p>(2) A rendelet 2. §-a szerinti lakbér mértékét az Önkormányzat évente felülvizsgálja. A lakás lakbérét csökkenteni kell az eredeti komfort fokozatnak megfelelő mértékre, ha a bérlő a lakást saját költségén a kezelő hozzájárulásával bérbeszámítás nélkül komfortosította. Ez a kedvezmény nem illeti meg azt a bérlőt, aki a lakását saját költségén, a kezelő hozzájárulása nélkül komfortosította, vagy az előző bérlő által komfortosított lakás bérlőjévé vált.</p> <p>(3) Hatályon kívül helyezve.</p>	<p>burkolatai, ajtók, ablakok, lakásberendezések karbantartásának, felújításának, pótlásának, cseréjének költségeit is figyelembe veszi.</p> <p>(3) Piaci alapon bérbe adott lakás esetén a lakbértéríték megállapításakor a költségvető lakbértérítékre vonatkozó rendelkezéseket úgy kell alkalmazni, hogy a piaci lakbér az önkormányzat javára nyereséget is tartalmazzon.</p> <p>(4) A (2) és (3) bek. szerinti ráfordításokat, illetve bevételeket kerületi szinten kell számítani.</p> <p>3. § Hatályon kívül helyezve.</p> <p>4. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét, annak alapvető jellemzői, így különösen a lakás mindenkori komfort fokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a lakás épületen belüli fekvése, továbbá a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások figyelembevételével kell meghatározni.</p> <p>(2) A rendelet 2. §-a szerinti lakbér mértékét az Önkormányzat évente felülvizsgálja. A lakás lakbérét csökkenteni kell az eredeti komfort fokozatnak megfelelő mértékre, ha a bérlő a lakást saját költségén a kezelő hozzájárulásával bérbeszámítás nélkül komfortosította. Ez a kedvezmény nem illeti meg azt a bérlőt, aki a lakását saját költségén, a kezelő hozzájárulása nélkül komfortosította, vagy az előző bérlő által komfortosított lakás bérlőjévé vált.</p> <p>(3) Hatályon kívül helyezve.</p>
--	--

5. § (1) a) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan 2. § (1) bekezdés szerinti bérbeadása esetén a bérleti díj - a csökkentő- és növelő tényezők figyelembe vétele nélkül - az alábbiak szerint alakul:

SZOCIÁLIS BÉRLAKÁS					
Komfort-fokozat	Össz-komfortos Ft/m <sup>2</sup> /hó	Komfortos Ft/m <sup>2</sup> /hó	Fél-komfortos Ft/m <sup>2</sup> /hó	Komfort nélküli Ft/m <sup>2</sup> /hó	Szükség-lakás Ft/m <sup>2</sup> /hó
Lakbér összege	169,- Ft	135,- Ft	88,- Ft	72,- Ft	54,- Ft

b) az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan 2. § (2) és (3) bekezdés szerinti bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke – a csökkentő- és növelő tényezők figyelembe vétele nélkül – az (1) bekezdés a) pontjában megállapított szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérleti díjának háromszorosa.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti lakbért az 1. számú mellékletben található csökkentő- és növelő tényezők figyelembevételével kell módosítani.
- (3) Az így megállapított lakbér összegéről a bérloket a hatályba lépést követően azonnal, írásban tájékoztatni kell.  
A lakbérközléssel egyidejűleg tájékoztatni kell a bérloket a bérbeadó által nyújtott külön

5. § (1) a) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan 2. § (1) bekezdés szerinti bérbeadása esetén a bérleti díj - a csökkentő- és növelő tényezők figyelembe vétele nélkül - az alábbiak szerint alakul:

SZOCIÁLIS BÉRLAKÁS					
Komfort-fokozat	Össz-komfortos Ft/m <sup>2</sup> /hó	Komfortos Ft/m <sup>2</sup> /hó	Fél-komfortos Ft/m <sup>2</sup> /hó	Komfort nélküli Ft/m <sup>2</sup> /hó	Szükség-lakás Ft/m <sup>2</sup> /hó
Lakbér összege	169,- Ft	135,- Ft	88,- Ft	72,- Ft	54,- Ft

b) az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan 2. § (2) és (3) bekezdés szerinti bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke – a csökkentő- és növelő tényezők figyelembe vétele nélkül – az (1) bekezdés a) pontjában megállapított szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérleti díjának háromszorosa.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti lakbért az 1. számú mellékletben található csökkentő- és növelő tényezők figyelembevételével kell módosítani.
- (3) Az így megállapított lakbér összegéről a bérloket a hatályba lépést követően azonnal, írásban tájékoztatni kell.  
A lakbérközléssel egyidejűleg tájékoztatni kell a bérloket a bérbeadó által nyújtott külön

szolgáltatásokról és ezek díjáról is.	szolgáltatásokról és ezek díjáról is.
(4) A lakásbérleti szerződéseket jelen rendeletben megállapított bérleti díjak tekintetében a lakbérközléstől számított 30 napon belül írásban kell módosítani.	(4) A lakásbérleti szerződéseket jelen rendeletben megállapított bérleti díjak tekintetében a lakbérközléstől számított 30 napon belül írásban kell módosítani.
(5) A bérlő a lakbérközlésben elfogadott lakbért 2006. július 1-jétől köteles fizetni.	(5) A bérlő a lakbérközlésben elfogadott lakbért 2006. július 1-jétől köteles fizetni.
(6) Minden olyan lakásbérleti jogviszony esetén ahol a bérbeadó és bérlő között – magasabb szintű jogszabályokon alapuló – bérleti díj emelést a bérlő nem fogadja el, a jelen rendeleten alapuló követelést bírói úton kell érvényesíteni.	(6) Minden olyan lakásbérleti jogviszony esetén ahol a bérbeadó és bérlő között – magasabb szintű jogszabályokon alapuló – bérleti díj emelést a bérlő nem fogadja el, a jelen rendeleten alapuló követelést bírói úton kell érvényesíteni.
(7) A tetőtéri lakás, vagy a lakás tetőterében lévő helyiségek alapterületét a lakbér megállapítása szempontjából 1,90 méter belmagasság alatt nem kell figyelembe venni.	(7) A tetőtéri lakás, vagy a lakás tetőterében lévő helyiségek alapterületét a lakbér megállapítása szempontjából 1,90 méter belmagasság alatt nem kell figyelembe venni.
(8) Az Egészségügyi és Szociális Bizottság a bérlő kérelmére – egyedi elbírálás alapján – a lakbér tartozás megfizetésére legfeljebb 1 év részletfizetést engedélyezhet.	(8) <b>Hatályon kívül helyezve.</b>
(9) Hatályon kívül helyezve.	(9) Hatályon kívül helyezve.
(10) Hatályon kívül helyezve.	(10) Hatályon kívül helyezve.
6. § (1) Önkormányzat a bérleti jogviszony keretében a bérleti díj ellenében gondoskodik a) szociális alapú bérbeadás esetén: az épület karbantartásáról, a központi berendezések üzemeltetéséről, a közös használatú helyiségek állagának megőrzéséről, az ilyen helyiségekben keletkező hibák kijavításáról, valamint a közös használatú	6. § (1) Önkormányzat a bérleti jogviszony keretében a bérleti díj ellenében gondoskodik a) szociális alapú bérbeadás esetén: az épület karbantartásáról, a központi berendezések üzemeltetéséről, a közös használatú helyiségek állagának megőrzéséről, az ilyen helyiségekben keletkező hibák kijavításáról, valamint a közös használatú



<p>területek tisztán tartásáról, megvilágításáról és a háztartási szemét elszállításáról,</p> <p>b) költségelvű és piaci alapú bérbeadás esetén: az a) pontban felsoroltakon túl a lakás burkolatai, ajtók, ablakok, lakásberendezések karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.</p>	<p>területek tisztán tartásáról, megvilágításáról és a háztartási szemét elszállításáról,</p> <p>b) költségelvű és piaci alapú bérbeadás esetén: az a) pontban felsoroltakon túl a lakás burkolatai, ajtók, ablakok, lakásberendezések karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.</p>
<p>7. § (1) A lakásbérleti jogviszony fennállásából nem következik, hogy a bérbeadó köteles lenne a lakáshoz kapcsolódó külön szolgáltatások biztosítására, ezekre a bérlőnek a bérbeadó által megbízott kezelővel külön megállapodást kell kötnie.</p> <p>(2) Külön szolgáltatások</p> <p>a/ vízellátás és csatornahasználat biztosítása</p> <p>b/ felvonóhasználat biztosítása</p> <p>c/ kaputelefon, csengő használat biztosítása</p> <p>d/ rádió, TV vételének biztosítása</p> <p>e/ közös világítás biztosítása</p> <p>f/ takarítás biztosítása</p> <p>g/ kéményseprő biztosítása</p> <p>h/ szemétszállítás biztosítása</p> <p>i/ hibaelhárítás biztosítása (lakáson belül)</p>	<p>7. § (1) A lakásbérleti jogviszony fennállásából nem következik, hogy a bérbeadó köteles lenne a lakáshoz kapcsolódó külön szolgáltatások biztosítására, ezekre a bérlőnek a bérbeadó által megbízott kezelővel külön megállapodást kell kötnie.</p> <p>(2) Külön szolgáltatások</p> <p>a/ vízellátás és csatornahasználat biztosítása</p> <p>b/ felvonóhasználat biztosítása</p> <p>c/ kaputelefon, csengő használat biztosítása</p> <p>d/ rádió, TV vételének biztosítása</p> <p>e/ közös világítás biztosítása</p> <p>f/ takarítás biztosítása</p> <p>g/ kéményseprő biztosítása</p> <p>h/ szemétszállítás biztosítása</p> <p>i/ hibaelhárítás biztosítása (lakáson belül)</p>
<p>8. § A vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú bérlemények esetén az épületre vonatkozó csökkentő tényezőket nem kell figyelembe venni.</p>	<p>8. § A vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú bérlemények esetén az épületre vonatkozó csökkentő tényezőket nem kell figyelembe venni.</p>
<p>9. § A lakbéremelésre vonatkozó értesítéseket, megállapodásokat a bérbeadó nevében a Polgármesteri Hivatal</p>	<p>9. § A lakbéremelésre vonatkozó értesítéseket, megállapodásokat a bérbeadó nevében a Polgármesteri Hivatal</p>

Vagyonghasznosítási Irodája küldi meg a bérlőnek.

10. § A lakbértámogatás az önkormányzat külön rendeletében - A szociális rászorultság miatt megállapítható pénzbeli és természetbeni ellátásokról - kerül szabályozásra.

11. § Jelen rendelet 1996. január 1. napján lép hatályba.

*Ancsin László*  
jegyző

*Kovács Péter*  
polgármester

**1. SZ. MELLÉKLET**

23/2009. (VI. 22.), a 23/2006. (VI. 15.), a 18/2006. (V. 30.),  
a 22/2001. (VII. 10.), a 38/2000. (IX. 25.), a 23/2000. (VI. 20.)  
rendelettel módosított  
23/1995. (XII. 20.) rendelethez

A lakóépület állapota, illetve elhelyezkedése szerinti lakbér-csökkentő és növelő tényezők:

a./	az épület szerkezetének műszaki állapota szerint /pl. aládúcolt lakásoknál/	- 5 %
b./	a lakásnak az épületen belüli fekvése alapján /pl. alagsori, belső udvar, sötét lakás/	- 5 %
c./	környezeti ártalmakkal különösen érintett ill. egészségre ártalmas lakásoknál /pl. vizes, gombás lakás /	- 10 %
d./	a lakás 15-25 év között épült	- 10 %
e./	a lakás 25 éven belül nem került felújításra	- 20 %

Vagyonghasznosítási Irodája küldi meg a bérlőnek.

10. § A lakbértámogatás az önkormányzat külön rendeletében - A szociális rászorultság miatt megállapítható pénzbeli és természetbeni ellátásokról - kerül szabályozásra.

11. § Jelen rendelet 1996. január 1. napján lép hatályba.

*Ancsin László*  
jegyző

*Kovács Péter*  
polgármester

**1. SZ. MELLÉKLET**

23/2009. (VI. 22.), a 23/2006. (VI. 15.), a 18/2006. (V. 30.),  
a 22/2001. (VII. 10.), a 38/2000. (IX. 25.), a 23/2000. (VI. 20.)  
rendelettel módosított  
23/1995. (XII. 20.) rendelethez

A lakóépület állapota, illetve elhelyezkedése szerinti lakbér-csökkentő és növelő tényezők:

a./	az épület szerkezetének műszaki állapota szerint /pl. aládúcolt lakásoknál/	- 5 %
b./	a lakásnak az épületen belüli fekvése alapján /pl. alagsori, belső udvar, sötét lakás/	- 5 %
c./	környezeti ártalmakkal különösen érintett ill. egészségre ártalmas lakásoknál /pl. vizes, gombás lakás /	- 10 %
d./	a lakás 15-25 év között épült	- 10 %
e./	a lakás 25 éven belül nem került felújításra	- 20 %

f./	a lakáshoz kert tartozik	+ 20 %
g./	a lakás teljes felújításra került sor:	+ 15 %
	- 5 éven belül	%
	- 6-10 éven belül	+ 10 %
	11-15 éven belül	%
		+ 5 %
A lakásra megállapítható csökkentő- és növelő tényezők alapján kialakított együttes összeg a lakbér $\pm 30$ %-át nem haladhatja meg.		

f./	a lakáshoz kert tartozik	+ 20 %
g./	a lakás teljes felújításra került sor:	+ 15 %
	- 5 éven belül	%
	- 6-10 éven belül	+ 10 %
	11-15 éven belül	%
		+ 5 %
A lakásra megállapítható csökkentő- és növelő tényezők alapján kialakított együttes összeg a lakbér $\pm 30$ %-át nem haladhatja meg.		

209/2009

## K I V O N A T

**a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2009. szeptember 23-i (szerda) 12. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből**

**NAPIREND: 9. Javaslát az önkormányzati tulajdonú lakások béréről szóló 23/1995. (XII. 20.) rendelet módosítására**

Előadó: Kovács Balázs bizottsági elnök

**Molnár Gyula ügyrendi javaslatát, mely szerint a bizottság az előterjesztést vegye le a napirendről, a bizottság 2:3:3 arányban nem támogatta. Ezt követően Molnár Gyula kiment a teremből.**

**Határozat:**

**394/2009. (IX. 23.) GTB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az önkormányzati tulajdonú lakások béréről szóló 23/1995. (XII. 20.) rendelet módosításáról szóló rendelet megalkotását azzal, hogy a rendeletbe kerüljön beiktatásra egy új, 10/A §, mely szerint „önkormányzati lakás bérlője, használója által a lakásbérlettel összefüggésben keletkeztetett bármilyen jogcímen fennálló tartozás elengedéséről, mérsékléséről vagy ilyen tartozásra vonatkozó részletfizetés engedélyezéséről az önkormányzat vagyonrendelete rendelkezik”.

Határidő: 2009. szeptember 30-i Kt.-ülés

Felelős: Kovács Balázs bizottsági elnök

(Szavazás: 7 igen 0 nem 0 tartózkodás)


**Molnár Gyula visszajött a terembe.**

k.m.f.

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2009. szeptember 30.

  
Dr. Lukács Titanilla  
Vagyonhasznosítási irodavezető