

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a Képviselő-testület 2017. november 15-ei ülésére!

Készítette: dr. Lukács Titanilla vagyonhasznosítási irodavezető

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Ltv.) 3.§ (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat - a törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit.

Az Ltv. 34. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Önkormányzatunk 2012. november 26-ai ülésén alkotta meg jelenleg hatályos 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendeletét az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről (továbbiakban: KR)

Az Ltv. 34.§ (2) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni. Az Ltv. 34. § (4) bekezdése kimondja, hogy a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésében meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. Az Ltv. 34. § (5) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

A fent hivatkozott KR 38 §-a határozza meg Önkormányzatunk által meghatározott lakberek mértékét. A lakberek mértéke a rendelet elfogadása óta változatlan.

A KR 28. § (1) bekezdése szerint „A lakberek mértékét három évente legalább egyszer, első alkalommal 2017. június 30-áig, majd ezt követően minden 3. év június 30-áig – felül kell vizsgálni úgy, hogy értékállósága biztosított legyen.”

A rendelet szerint a lakberek felülvizsgálata megtörtént.

A szociális lakbér mértékének változatlanul hagyását javaslom tekintettel arra, hogy a hatályos KR alapján határozatlan szerződés esetén háromévente, határozott időtartam esetén a szerződés meghosszabbításakor a háztartás jövedelmi viszonyai felülvizsgálatra kerülnek, így ezeket a lakásokat azok bérlik, akik valóban szociálisan rászorultak.

Más a helyzet azonban a költségelvű lakások lakbértéértékel.

Ezen lakások lakbértéértékelét úgy kell meghatározni, hogy az igazodjon ezen lakások fenntartásának mértékéhez, mely elsősorban ezen lakások felújítását és karbantartását foglalja magában. Ez Önkormányzatunk Ltv.-ben foglalt kötelezettsége is.

Az építési- beruházási árak változásához, a KSH 3.6.23. Beruházási-árindex anyagi-műszaki összetétel szerinti tábláját vettük alapul. Ezen táblából a gépek összehasonlító adatait figyelmen kívül hagyva, kizárólag az „építés” összehasonlító adatokat használva elmondható, hogy 2009. óta az építési beruházások (a 2017. évre még nem közzétett adatok a 2016. évi adattal egyezőnek elfogadva) változása 2009. évet mint bázisét 100%-nak véve 121,7 % azaz 122%-al egyezik meg. A lakbértéérté bevezetése 2006-ban történt, alkalmazása azonban 2009-ben történt először, így ehhez az évhez történt az indexálás.

Jelenleg a költségelvű lakások lakbértéértéke a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások bérleti díjának szorzatában került meghatározásra, tehát a költségelvű lakbértéérté emelése esetén a rendelet szöveges módosítása is indokolt.

A korábbi 465/m² összegről kerekítéssel a javasolt új díj 566 Ft/m² mely a jelenlegi albérlétek töredéke.

Mindezeket túl 2017. június 21-ei ülésén a testület elfogadta az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosítását, melyben többek között hozzájárult ahhoz, hogy a költségelvű bérlakások esetén az Észak-Pesti Tankerületi Központ munkavállalói akkor is nyújthassanak be pályázatot, ha XVI. kerületi lakcímmel nem rendelkeznek, de az Észak-Pesti Tankerület vagy jogelődje által fenntartott vagy működtetett a XVI. kerület közigazgatási területén található oktatási intézményben közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkeznek legalább 1 éve. Az ezen kritériumoknak megfelelő pályázók részéről jelentkezett az az igény, hogy a Szobabérlok Házában is illesse meg őket ezen jogosítvány, így jelen előterjesztésben erre is teszek javaslatot.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

A végrehajtás feltételei:

A tervezet az Önkormányzat számára többletfeladatot jelent.

A társadalmi hatások összefoglalása:

A tervezetnek a társadalomra pozitív hatása van.

Társadalmi költségek:

A tervezet a társadalom számára nem jelent költséget.

Költségvetési hatások:

A tervezet költségvetési többletkiadással nem jár.

Egészségügyi hatások:

Nincsenek kimutatható egészségügyi hatások.

Környezeti hatások:

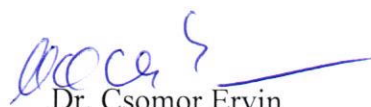
Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi rendeleti javaslatot elfogadni szíveskedjen.

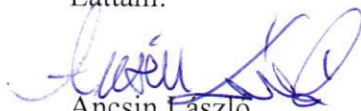
Rendeleti javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2017. (...) önkormányzati rendeletét.

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az Szmsz. 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Budapest, 2017. november 6.


Dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző

Mellékletek:

1. sz.: rendelet-tervezet

Tárgyalja: Egészségügyi és Szociális Bizottság

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2017. (...) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a
lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

1. §

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 14. § (2) bekezdés ab) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ab) Önkormányzat által működtetett valamely intézményénél eltöltött legalább 1 éves közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkezik, vagy az Észak-Pesti Tankerület vagy annak jogelődje által működtetett a XVI. kerület közigazgatási területén található oktatási intézményben legalább 1 éves közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkezik, vagy a XVI. kerületi Rendőrkapitányság hivatásos személyi állományába tartozó, a kerületben ténylegesen legalább 6 hónapja szolgálatot teljesítő dolgozó, illetve XVI. kerületi székhellyel bejegyzett sportszervezethez legalább 3 hónapja igazolt sportoló, vagy munkaviszony, illetve munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony alapján sportszakemberként legalább 3 hónapja foglalkoztatott és”

2. §

A Rendelet 38. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 566 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.”

3. §

E rendelet 2018. január 1. napján lép hatályba.

Ancsin László
jegyző

Kovács Péter
polgármester

Általános indokolás

A rendelet módosításával a Szobabérlok házában található lakóegységek bérletére az ÉPTK dolgozói is pályázhatnak. A beruházási költségek emelkedése miatt, szükséges a költségelvű lakások lakbérének felülvizsgálata.

Részletes indokolás

1. §-hoz:

A rendelet alapján a Szobabérlok házában található lakóegységek bérletére az ÉPTK dolgozói is pályázhatnak.

2. §-hoz:

A költségelvű lakbér emeléséről rendelkezik.

3 §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

A változások követése (kéthasábos forma)

**Budapest Főváros XVI. kerületi
Önkormányzat**

**32/2012. (XI. 26.) önkormányzati
rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló
lakások bérbeadásának feltételeiről,
valamint a lakbér mértékéről**

(Kivonatos formában!)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

**11. Lakásbérbeadás a Szobabérlők
Házában**

14. §

(2) A Szobabérlők Házában lévő lakás – a 15. §-ban foglalt lakások kivételével – bérletére az a személy nyújthat be pályázatot, aki

- a) Budapest Főváros XVI. kerület(i)
- aa) közigazgatási területén legalább 2 éve lakóhellyel vagy legalább 3 éve tartózkodási hellyel rendelkezik, vagy

**Budapest Főváros XVI. kerületi
Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (...) önkormányzati rendelettel
módosított**

**32/2012. (XI. 26.) önkormányzati
rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló
lakások bérbeadásának feltételeiről,
valamint a lakbér mértékéről**

(Kivonatos formában!)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

**11. Lakásbérbeadás a Szobabérlők
Házában**

14. §

(2) A Szobabérlők Házában lévő lakás – a 15. §-ban foglalt lakások kivételével – bérletére az a személy nyújthat be pályázatot, aki

- a) Budapest Főváros XVI. kerület(i)
- aa) közigazgatási területén legalább 2 éve lakóhellyel vagy legalább 3 éve tartózkodási hellyel rendelkezik, vagy

ab) Önkormányzat által működtetett valamely intézménynél eltöltött legalább 1 éves közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkezik, vagy a XVI. kerületi Rendőrkapitányság hivatásos személyi állományába tartozó, a kerületben ténylegesen legalább 6 hónapja szolgálatot teljesítő dolgozó illetve XVI. kerületi székhellyel bejegyzett sportszervezethez legalább 3 hónapja igazolt sportoló, vagy munkaviszony, illetve munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony alapján sportszakemberként legalább 3 hónapja foglalkoztatott és

b) vállalja, hogy a mindenkori bérleti díj és szolgáltatási díj összegére számlavezető bankjánál az Önkormányzat javára azonnali beszedési megbízást ad.

24. A lakbér

38. §

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke a (2) bekezdésben megállapított, szociális helyzet alapján bérbe adott komfortos lakás bérleti díjának háromszorosa, függetlenül a lakás komfortfokozatától.

ab) Önkormányzat által működtetett valamely intézményénél eltöltött legalább 1 éves közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkezik, vagy az Észak-Pesti Tankerület vagy annak jogelődje által működtetett a XVI. kerület közigazgatási területén található oktatási intézményben legalább 1 éves közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkezik, vagy a XVI. kerületi Rendőrkapitányság hivatásos személyi állományába tartozó, a kerületben ténylegesen legalább 6 hónapja szolgálatot teljesítő dolgozó, illetve XVI. kerületi székhellyel bejegyzett sportszervezethez legalább 3 hónapja igazolt sportoló, vagy munkaviszony, illetve munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony alapján sportszakemberként legalább 3 hónapja foglalkoztatott és

b) vállalja, hogy a mindenkori bérleti díj és szolgáltatási díj összegére számlavezető bankjánál az Önkormányzat javára azonnali beszedési megbízást ad.

24. A lakbér

38. §

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelven történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 566 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.