



Iktató szám: 98/2014.

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2014. május 15-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosítására**

Előterjesztő: **dr. Bácskai János polgármester**

Készítette: **Vagyonkezelési, Városüzemeltetési és Felújítási Iroda,
Madár Éva mb. irodavezető, Hajnis Dorottya Lakásügyi csoportvezető,
Janitz Gergő Helyiséggazdálkodási csoportvezető
Dr. Enyedi Mária, Jogi és Pályázati Iroda**

Előzetesen tárgyalja: **GB 2014. 05.14-i ülésén**

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: **dr. Székelyhidi Livia s.k.**

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input checked="" type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű minősített	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó 7/2006. (III.10.) sz. rendelet 14. § (4) bekezdése és a 19/A §. (2) bekezdése a lakás-, továbbá a 20. § (2) bekezdés f) pontja a helyiség bérleti díjak évenkénti felülvizsgálatát írja elő.

14. § (4) bekezdése alapján:

„A szociális helyzet és a 4. § (8) bekezdés alapján bérbeadott lakások lakbérét minden év július 1-jével felül kell vizsgálni. Ahol a számított lakbér nem egyezik meg a tényleges lakbérrel, ott a bérlőt lakbérközlés formájában értesíteni kell az új lakbér összegéről. Ha a számított lakbér

- *nem haladja meg a tényleges lakbér 150%-át, akkor július 1-jétől a fizetendő lakbér azonos a számított lakbérrel,*
- *a tényleges lakbér 150%-ánál magasabb, akkor július 1-jétől a fizetendő lakbér a tényleges lakbér 150%-a.”*

19/A § (2) bekezdése szerint:

„A piaci alapon bérbeadott lakás lakbére a bérbeadásakor

- *felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti értékének 6 ezreléke,*
- *nem felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti értékének 5 ezreléke.*

A lakbér minden év július 1-én a jegybanki alapkamat mértékének felével emelkedik.”

20. § (1) és (2) bekezdés f) pontja szerint:

„(1)A helyiségek bérbeadására a lakások bérbeadásáról szóló II. fejezet előírásait e fejezet szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.

„(2),,Bérleti szerződés azzal a természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1.pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető, akinek :

... f) vállalja, hogy a bérleti díj minden év május 1-jén 4%-kal emelkedik.”

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy számításokat végeztünk, annak érdekében, hogy a hatályos jogszabályi előírások alapján milyen mértékben változnának a bérleti díjak.

Lakások esetén:

SZOCIÁLIS	Megnevezés	Db	Jelenlegi díj (Ft/hó)	Emelés utáni díj (Ft/hó)	Különbözet (Ft/hó)	Különbözet 2014. decemberig
	Emelkedő lakbér	180	1 101 088	1 349 753	248 665	1 491 990
	Csökkenő lakbér	54	597 408	512 409	-84 999	-509 994
	Változatlan lakbér	2934	29 221 734	29 221 734	0	0
	Összesen	3168	30 920 230	31 083 896	163 666	981 996

PIACI KÖLTSÉG- ELVÜ	Emelkedő piaci lakhár	91	7 741 569	7 842 211	100 642	603 852
	Emelkedő költségelví lakhár	2	120 172	121 734	1 562	9 372
	Összesen	93	7 861 741	7 963 945	102 204	613 224

MINDÖSSZESEN	3 261	38 781 971	39 047 841	265 870	1 595 220
---------------------	--------------	-----------------------	-------------------	----------------	------------------

Helyiségek esetén:

Béremeléssel érintett helyiségek darabszáma:	Jelenlegi nettó bérleti díj előirányzat (Ft/hó):	Béremelés utáni nettó bérleti díj előirányzat (Ft/hó):	Havi nettó bérleti díj különbözlet (Ft):	2014. évre vonatkozó nettó bérleti díj különbözlet (Ft):
328	29 375 303	30 216 881	841 578	6 732 624

Tekintettel az általános gazdasági helyzetre a T. Képviselő-testület már döntött az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok bérlői részére a bérleti díjakkal kapcsolatos könnyítésekről. A rezsicsökkentés 2. lépéseként javaslom, hogy a bérleti díjak automatikus emelkedése mellett – a rendelet módosításával – teremtsünk lehetőséget olyan egyedi döntés meghozatalára, mely a bérlők részére kedvezőbb irányba eltérhet az emelkedés rendeletben rögzített illetve a bérleti szerződésekben vállalt mértékétől. Egyben javaslom, hogy 2014. évben a bérleti díjak emelésétől tekintsen el a Képviselő-testület.

Fentiekre tekintettel kérem az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat és döntési javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2014. május 8.

Tisztelettel:

Dr. Bácskai János s.k.
polgármester

1. számú határozati javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2014. (.....) önkormányzati rendeletet egy fordulóban tárgyalja.

Határidő: 2014. május 15.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Döntési javaslat:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata megalkotja/2014. (.....) önkormányzati rendeletét a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Határidő: 15 nap

Felelős: dr. Nagy Hajnalka jegyző

2. számú határozati javaslat:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata úgy dönt,

- 1.) 2014. évben a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdésében, a 19/A. § (2) bekezdésében, a 20. § (2) bekezdésének f.) pontjában, valamint a bérleti szerződésekben meghatározott bérleti díj emelést nem érvényesítve annak mértékét 0 %-ban határozza meg.
- 2.) az 1.) pontban foglalt döntés a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet a Képviselő-testület 2014. május 15-i ülésén történt módosítása hatálybalépésével egyidejűleg lép hatályba.

Határidő: a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet a Képviselő-testület 2014. május 15-i ülésén történt módosítása hatálybalépésének a napja

Felelős: Polgármester

Az előterjesztés 1. számú melléklete

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2014. (.....) önkormányzati rendelete**

**a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó
szabályokról szóló
7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (3) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbiakat rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban a Rendelet) 2. §-a kiegészül egy új (6) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(6) A Képviselő-testület egyedi döntésével a 14. § (4) bekezdésében, a 19/A. § (2) bekezdésében, a 20. § (2) bekezdésének f.) pontjában, és a bérleti szerződésekben meghatározott emelés mértékétől a bérlők számára kedvezőbb módon, meghatározott időszakra vonatkozóan eltérhet.”

2. §

Jelen rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2014.

dr. Bácskai János
polgármester

dr. Nagy Hajnalka
jegyző

Az előterjesztés 2. számú melléklete

Indokolás

A rendelet új bekezdése lehetőséget teremt a rendeletben foglalt és a bérlők által a bérleti szerződésekben vállalt bérleti díj emelkedés mértékétől történő eltérésre a bérlők részére kedvezőbb módon.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításához

1. Társadalmi hatások

A rendelet-tervezet elfogadásának társadalmi hatása csekély jelentőségű.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak alapján a bérleti díjbevételek előirányzata a Képviselő-testület egyedi döntése esetében csekély mértékben csökkenhetnek az emelés teljes mértékével számolt előirányzathoz képest.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltaknak nincs környezetre gyakorolt hatása.

4. Egészségügyi követelmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi követelményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak az adminisztrációs terheket nem érintik.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak, a rendeletben foglaltak végrehajtásának pénzügyi kiadása, követelménye az önkormányzat szempontjából nincs.

Az előterjesztés 4. számú melléklete

<p style="text-align: center;">A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (III. 10.) sz. rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról</p> <p style="text-align: center;">(csak a módosítással érintett rendelkezők)</p>	<p style="text-align: center;">Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2014. (.....) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
	<p style="text-align: center;">2. §</p> <p>(6) A Képviselő-testület egyedi döntésével a 14. § (4) bekezdésében, a 19/A. § (2) bekezdésében, a 20. § (2) bekezdésének f.) pontjában, és a bérleti szerződésekben meghatározott emelés mértékétől a bérlők számára kedvezőbb módon, meghatározott időszakra vonatkozóan eltérhet.</p>