



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 4/2018.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület  
2018. január 25. napi ülésére

**Tárgy:** A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó 7/2006. (III. 10.) számú önkormányzati rendelet módosítása

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester

**Készítette:** Vagyonkezelési Iroda

**Előzetesen tárgyalja:** GB 2018. 01. 24.

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Riskó György s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

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

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

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

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

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Képviselő-testület!

Középső-Ferencvárosnak a rehabilitációval érintett, közel 80 hektáros és 44 tömbnyi városrésze az 1990-es évek elején a főváros egyik legrosszabb fizikai állapotú területei közé tartozott. Az épületszerkezeti és társadalmi lepusztulás megállítása és a városrész felemelkedése érdekében 1992-ben a magántőke bevonásával megindult a városmegújítási akció, amelynek pilléreire az önkormányzati lakóházak felújítását, a társasházak felújításának pályázati támogatását, a közterületek megújítását, valamint új épületek létesítését szánták.

A városrehabilitáció korábbi legfontosabb forrása a kerületek által a Fővárosi Önkormányzathoz befolyt összeg újraelosztása során Ferencvárosnak ítélt rész volt, amely lehetőség a Lakástörvény 2013. évi módosítása után megszűnt.

A fentebb említettek alapján a városrehabilitáció forrásai a következők lehetnek:

- Az Önkormányzat saját forrása (lakás és helyiség elidegenítésből származó összegek és egyéb bevételek, esetlegesen hitel),
- Vállalkozói tőke bevonása

Tekintettel a saját forrásaink korlátozottságára, valamint a pályázati források bizonytalanságára és a 2017. évi tapasztalatokra, a rehabilitáció mára nélkülözhetetlen és kihagyhatatlan elemévé vált a magánbefektetők bevonása. A magántőke bevonása a jelenleg még lakott, azonban rehabilitálandó épületek kiürítésének végrehajtásával, sikeres pályázatot követő értékesítésével valósulhat meg a lakóépület beépítési kötelezettsége mellett.

A Képviselő-testület korábbi határozatai alapján értékesített lakóépületekben előzetes felmérést végeztünk a lakók között a cserelakás, illetve a pénzbeli térítés igényével kapcsolatban. Az épületekben az előzetes meghallgatás eredményeként az alábbi arányok alakultak ki:

<b>lakott lakások száma</b>	<b>cserelakást kér</b>	<b>arány</b>	<b>cserelakás helyett pénzbeli térítést kért</b>	<b>arány</b>
81	57	70%	24	30%

A bérlőkkel történt egyeztetések alkalmával többen jelezték azt is, hogy ha nem emelkedett volna ilyen mértékben a magántulajdonú lakások ára, akkor inkább pénzbeli térítést kérnének cserelakás helyett, viszont saját megtakarítás hiányában az Önkormányzat által biztosított összeg kevés az ingatlanvásárláshoz.

A felújítandó, jogerős építési engedéllyel rendelkező kiürítésre váró épületben az előző évi tapasztalatok alapján a cserelakást, illetve a pénzbeli térítést kérők becsült száma az alábbiak szerint alakul:

<b>lakott lakások száma</b>	<b>cserelakást kér</b>	<b>arány</b>	<b>cserelakás helyett pénzbeli térítést kért</b>	<b>arány</b>
-----------------------------	------------------------	--------------	--	--------------

44	22	50%	22	50%
----	----	-----	----	-----

A 2018. évi szanalással-rehabilitációval összefüggő kihelyezési feladatok bemutatása:

Kínálat							Kereslet						
	35 m <sup>2</sup> -ig	40 m <sup>2</sup> -ig	50 m <sup>2</sup> -ig	50 m <sup>2</sup> felett	60 m <sup>2</sup> felett	80 m <sup>2</sup> felett	35 m <sup>2</sup> -ig	40 m <sup>2</sup> -ig	50 m <sup>2</sup> -ig	50 m <sup>2</sup> felett	60 m <sup>2</sup> felett	80 m <sup>2</sup> felett	
	17	8	45	40	41	10	Értékesített ingatlan	40	2	9	3	3	0
							Felújítandó	20	1	0	0	1	0
<b>Összesen:</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>10</b>	<b>Összesen:</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>161</b>						<b>Mindösszesen:</b>	<b>79</b>					

	35 m <sup>2</sup> -ig	40 m <sup>2</sup> -ig	50 m <sup>2</sup> -ig	50 m <sup>2</sup> felett	60 m <sup>2</sup> felett	80 m <sup>2</sup> felett
<b>EGYENLEG</b>	<b>-43</b>	<b>5</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>10</b>

A kihelyezések sikeres lebonyolítása érdekében az eddigi tapasztalatok alapján minimum kétszer annyi üres lakással kellene rendelkezni, mint a kihelyezendők száma. Ennek indoka, hogy egy-egy bérlő általában 2-3 db lakásból tudja kiválasztani a számára megfelelőt. Minden esetben cserelakásként – a komfortnélküli, félkomfortos lakások folyamatos megszüntetésének érdekében – a bérlőknek komfortos, összkomfortos lakások kerülnek felajánlásra.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) számú rendelet (továbbiakban: Rendelet) 10. § (4) bekezdése a pénzbeli térítés mértékét az alábbiak szerint szabályozza:

„(4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján 270.000 Ft/m<sup>2</sup>-rel számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.”

Az ingatlanpiac változása, valamint a magánbefektetők ismételt intenzív megjelenése, szükségessé teszi a Rendelet módosítását az alábbiak szerint:

„Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján 300.000 Ft/m<sup>2</sup>-rel számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.”

Az értékesített és felújítandó épületek bérlőkihelyezése során a pénzbeli térítés becsült költsége:

megnevezés	pénzbeli térítés becsült összege	
	jelenleg hatályos rendelet szerint	rendeletmódosítást követően
értékesített ingatlan	301.000.000 Ft	334.000.000 Ft

felújítandó ingatlan	315.000.000 Ft	350.000.000 Ft
----------------------	----------------	----------------

### További módosító javaslat:

A Rendelet 35. § (10) és (13) bekezdései a következőket szabályozzák:

„(10) A határozatlan idejű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői által fizetett havi bérleti díj bérlői kérelemre, a polgármester döntése alapján, 2014. március 1-től 2017. december 31-ig terjedő időtartamra:

- utcai bejáratú földszinti helyiségek esetében

Belső-Ferencvárosban legfeljebb 15 %-kal,

Középső-Ferencvárosban legfeljebb 20 %-kal,

Külső-Ferencvárosban és a József Attila lakótelepen legfeljebb 30 %-kal

- utcai bejáratú pince-alagsori helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal,

- nem utcai bejáratú rendelkező helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A bérleti díjfizetési kedvezményben csak abban az esetben részesülhet a bérlő, ha nincs az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása.”

„(13) A szociális alapon bérebe adott félkomfortos-, komfort nélküli komfortfokozatú- és a szükséglakásokra érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők részére 2014. március 1-től 2017. december 31-ig tartó időtartamra a fizetendő havi bérleti díj összege egységesen 20%-kal csökkentésre kerül.”

2017. évben a bérebe adott **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** részére adható kedvezményt 35 bérlő vette igénybe, és összesen nettó 9.493.852 Ft bérleti díj csökkenést eredményezett.

A **félkomfortos, komfortnélküli és szükséglakások** bérleti díjának 20 %-kal történő csökkentése 722 lakást érintett, és összesen nettó 5.986.476 Ft bérleti díj csökkenést eredményezett.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület 2018. december 31. napjáig hosszabbítsa meg a fenti két bekezdésben szereplő határnapot.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletet egy fordulóban megalkotni szíveskedjen.

Budapest, 2018. január 15.

**dr. Bácskai János s.k.**  
polgármester

## 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 módosítását egy fordulóban tárgyalja.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2018. január 25.

## DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2018. (...) önkormányzati rendeletét.

Határidő: 15 nap a kihirdetésre

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

dr. Dombóvári Csaba jegyző a kifüggesztésért

Mellékletek:

1. rendelet-tervezet
2. indokolás
3. hatásvizsgálati lap
4. kéthasábos változat

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2018. (.....) 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 3. § (1), 19. § (1), 33 § (3), 34. § (1), 36. § (2), 42. § (2) és 54. § (1) bekezdéseiben foglalt felhatalmazása alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 14. pontjában 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 (a továbbiakban: Rendelet) 10. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján 300.000 Ft/m<sup>2</sup>-rel számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.”

**2. §**

(1) A Rendelet 35. § (10) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A határozatlan idejű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői által fizetett havi bérleti díj bérlői kérelemre, a polgármester döntése alapján, 2014. március 1-től 2018. december 31-ig terjedő időtartamra:

- utcai bejáratú földszinti helyiségek esetében  
Belső-Ferencvárosban legfeljebb 15 %-kal,  
Középső-Ferencvárosban legfeljebb 20 %-kal,  
Külső-Ferencvárosban és a József Attila lakótelepen legfeljebb 30 %-kal
- utcai bejáratú pince-alagsori helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal,
- nem utcai bejáratú rendelkező helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A bérleti díjfizetési kedvezményben csak abban az esetben részesülhet a bérlő, ha nincs az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása. ”

(2) A Rendelet 35. § (13) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A szociális alapon bérbe adott félkomfortos-, komfort nélküli komfortfokozatú- és a szükséglakásokra érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők részére 2014. március 1-től 2018. december 31-ig tartó időtartamra a fizetendő havi bérleti díj összege egységesen 20%-kal csökkentésre kerül. ”

### 3. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest 2018. január ...

dr. Bácskai János  
polgármester

dr. Dombóvári Csaba  
jegyző

**INDOKOLÁS**  
**a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez**

**Általános indokolás**

A rendelet hatálybalépése óta eltelt időszak gyakorlati tapasztalatai, az önkormányzat gazdasági érdeke, valamint a megváltozott jogi szabályozás szükségessé tette 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 rendeletének módosítását.

**Részletes Indokolás**

**1. §-hoz**

A lakáspiaci árak indokolják a cserelakás megváltására szolgáló pénzbeli térítés összegének megemelését.

**2. §-hoz**

A módosító javaslattal a nem lakás céljára szolgáló helyiségek és a lakás bérlők részére 2014. óta biztosított kedvezmény határideje kerülhet meghosszabbításra.

**3. §-hoz**

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.



## 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 az Önkormányzat bevételeit érdemben nem befolyásolja.

### **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 érdemben nem befolyásolják

### **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.

Előterjesztés 4. számú melléklete

<p><b>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról</b></p>	<p><b>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2018. (.....) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról</b></p>
<p style="text-align: center;">10. §</p> <p>(4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján 270.000 Ft/m<sup>2</sup>-rel számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.</p>	<p style="text-align: center;">10. §</p> <p>(4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján <b>300.000 Ft/m<sup>2</sup>-rel</b> számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.</p>
<p style="text-align: center;">35. §</p> <p>(10) A határozatlan idejű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői által fizetett havi bérleti díj bérlői kérelemre, a polgármester döntése alapján, 2014. március 1-től 2017. december 31-ig terjedő időtartamra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utcai bejárátú földszinti helyiségek esetében Belső-Ferencvárosban legfeljebb 15 %-kal, Középső-Ferencvárosban legfeljebb 20 %-kal, Külső-Ferencvárosban és a József Attila lakótelepen legfeljebb 30 %-kal</li> <li>- utcai bejárátú pince-alagsori helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal,</li> <li>- nem utcai bejárattal rendelkező helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.</li> </ul> <p>A bérleti díjfizetési kedvezményben csak abban az esetben részesülhet a bérlő, ha nincs az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása.</p>	<p style="text-align: center;">35. §</p> <p>(10) A határozatlan idejű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői által fizetett havi bérleti díj bérlői kérelemre, a polgármester döntése alapján, 2014. március 1-től <b>2018. december 31-ig</b> terjedő időtartamra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utcai bejárátú földszinti helyiségek esetében Belső-Ferencvárosban legfeljebb 15 %-kal, Középső-Ferencvárosban legfeljebb 20 %-kal, Külső-Ferencvárosban és a József Attila lakótelepen legfeljebb 30 %-kal</li> <li>- utcai bejárátú pince-alagsori helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal,</li> <li>- nem utcai bejárattal rendelkező helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.</li> </ul> <p>A bérleti díjfizetési kedvezményben csak abban az esetben részesülhet a bérlő, ha nincs az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása.</p>
<p style="text-align: center;">35. §</p> <p>(13) A szociális alapon bérbe adott félkomfortos-, komfort nélküli komfortfokozatú- és a szükséglakásokra érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők részére 2014. március 1-től 2017. december 31-ig tartó időtartamra a fizetendő havi bérleti díj összege egységesen 20%-kal csökkentésre kerül.</p>	<p style="text-align: center;">35. §</p> <p>(13) A szociális alapon bérbe adott félkomfortos-, komfort nélküli komfortfokozatú- és a szükséglakásokra érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők részére 2014. március 1-től <b>2018. december 31-ig</b> tartó időtartamra a fizetendő havi bérleti díj összege egységesen 20%-kal csökkentésre kerül.</p>