



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 88/2019.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2019. április 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 (I.forduló)

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: GB 2019. 04. 24.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Riskó György 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!

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 pilléreiül 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 2018. 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.

Az alábbi táblázat szemlélteti az ingatlanpiaci árváltozások hatását a pénzbeli térítések igénylésére:

év	pénzbeli térítést kérők aránya (%)
2010	52
2011	61
2012	60
2013	75
2014	45
2015	65
2016	55
2017	49
2018	25

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 lakáspiaci árak folyamatosan emelkednek. Az alábbi táblázat tartalmazza az önkormányzati lakások bérlőitől beérkezett vételi kérelmek alapján a már realizálódott és a folyamatban lévő ingatlanértékesítésekhez tartozó, értékbecslő szakember által megállapított m² árakat.

	Ft/m ²	Átlagár (Ft/m ²)
Balázs Béla u.	415 135	415 135
Berzenczey u.	447 619	481 259
	437 432	
	464 054	
	525 571	
	531 621	
Bokréta u.	452 394	465 828
	434 848	
	452 394	
	463 971	
	525 535	
Drégely u.	463 929	463 929
Ferenc tér	525 517	525 517
Haller u.	325 000	352 172
	350 000	
	381 515	
Márton u.	419 394	439 414
	434 848	
	464 000	
Thaly K. u.	492 903	492 903
Telepy u.	463 714	463 754
	463 793	
Viola u.	404 918	467 047
	464 286	
	479 661	
	519 322	

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 300.000 Ft/m²-rel számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.”

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

A) változat:

„Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján **420.000 Ft/m²-rel** számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.”

B) változat:

„Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján **450.000 Ft/m²-rel** számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a pénzbeli térítés összegéről, valamint a rendelettervezet elfogadásáról és kifüggesztéséről dönteni szíveskedjen.

Budapest, 2019. április 11.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

I. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a .../2019. számú előterjesztés 1. számú mellékletét képező rendelettervezet 1. §-ában a pénzbeli térítés összegét Ft/m² összegben határozza meg.

II. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a/2019. sz. előterjesztés 1. számú mellékletét képező rendelettervezetet - az .../2019 (IV.25.) számú határozatban foglaltak figyelembevételével - elfogadja, és a kifüggesztésével egyetért.

Felelős: Dr. Dombóvári Csaba jegyző

Határidő: 15 nap

Mellékletek:

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

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2019. (.....) 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 23. § (3), 27. § (2) 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 Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) rendelete módosításáról az alábbiakat rendeli el:

1. §

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) rendelete 10. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapjánFt/m²-rel számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.”

2. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest 2019. április ...

dr. Bácskai János
polgármester

dr. Dombóvári Csaba
jegyző

INDOKOLÁS
a .../2019. (...) 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 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>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról</p>	<p>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (.....) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
<p>10. §</p> <p>(4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján 300.000 Ft/m²-rel számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.</p>	<p>10. §</p> <p>(4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján Ft/m²-rel számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.</p>