



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 122/2016.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐTESTÜLET 2016. június 16-i ülésére

Tárgy: Javaslát Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2006. (III.10.) önkormányzati rendelet módosítására (egyfordulóban)

Előterjesztő: dr. Bácskai János

Készítette: Madár Éva irodavezető, Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: GB 2016. június 15.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária 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 legrosszabb fizikai állapotú területei közé tartozott. A fizikai 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 befizetendő összeg újraelosztása útján Ferencvárosnak ítélt rész volt, mely lehetőség a Lakástörvény 2013. évi módosítása után megszűnt.

Jelenleg a fentebb említettekre tekintettel a városrehabilitáció forrásai az alábbiak lehetnek:

- Önkormányzati saját forrás (lakás és helyiség elidegenítésből származó összegek és egyéb bevételek, esetlegesen hitel)
- EU-s források a VEKOP 2014-2020. keretén belül.
- Vállalkozói tőke bevonása

A saját erőforrás előnye hogy kiszámítható, mivel az nem függ mások döntésétől, viszont mértéke a leginkább korlátozott. Önkormányzatunk - a kiürítési költségeket is figyelembe véve – évente mintegy **1-1,5** milliárd forintot tud saját forrásból a rehabilitációra fordítani, mely összeg 1-2 lakóépület rehabilitációjára elégséges (mérettől, lakásszámtól és kiürítettségtől függően).

Az EU-s források igénybevételi lehetőségeinek részletes feltételei már ismertek, az épületek kiürítésére vonatkozó feltételei nem azonosak a JAT-I feltételeivel, azok nagyobb kötöttséget és terhet rónak a pályázókra.

A saját források korlátozottságára, valamint a pályázati források bizonytalanságára tekintettel a rehabilitáció egy nélkülözhetetlen, és kihagyhatatlan elemének látszik a magánbefektetők bevonása. A magántőke bevonása a jelenleg még lakott, azonban rehabilitálandó épületek kiürítve, sikeres pályázatot követő értékesítés útján valósulhat meg, természetesen lakóépület beépítési kötelezettség mellett. A kiürítés költségeire a fedezetet a kiírandó pályázat nyertese által foglalóként letett összeg jelenthetne/jelentene. Előbbi konstrukcióval ugyan csökkenne az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások száma, azonban a rehabilitáció egyik legfőbb célja, a lakókörnyezetünk élhetőbbé tétele és a városkép javulása érhető el.

A Képviselő-testület 2015. április 23-ai ülésén a 128/2015. (IV.23.) számú határozatával jóváhagyta a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának 2015-2019. évre vonatkozó gazdasági programját, melyben többek között meghatározásra került a városrehabilitáció folytatáshoz az alábbi cél: *„A rehabilitáció lendületének megtartása, és a források korlátozottságára tekintettel egyes, a képviselő-testület döntésén alapuló épületeket - a befektetők által finanszírozott kiürítéssel, azt követő időponttal, és lakóépület beépítési kötelezettséggel - értékesítsük.”*

Az ingatlanpiac változása, valamint a magánbefektetők ismételt intenzív megjelenése a lakásépítés területén szükségessé tette a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) sz. rendelet 10. §-ának – az épület bontása, felújítása miatt a lakások pénzbeli térítésért történő megváltásának – felülvizsgálatát.

Jogszabályi háttér:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szabályozása az alábbi:

„26. § (1) Állami vagy önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással, írásban **abban az esetben mondhatja fel, ha egyidejűleg a bérlő részére beköltözhető és megfelelő lakást** (a továbbiakban: cserelakás) **ajánl fel** ugyanazon a településen - a fővárosban a főváros területén - bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő három hónapnál rövidebb nem lehet.

(2) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

- a) komfortfokozatát;
- b) alapterületét;
- c) műszaki állapotát;
- d) lakóhelyiségeinek számát;
- e) településen és épületen belüli fekvését;
- f) lakbérét.

(3) Ha a felmondással érintett lakásra a bérleti jog határozatlan időre szól, ezt a cserelakás megfelelőségénél is figyelembe kell venni. A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti. A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez reá vagy a vele együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérelemmel.

(4) A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen - a fővárosban a főváros területén - megfelelő és beköltözhető lakása van.

(7) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra csak az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor.

27. § (1) A bérbeadó a 26. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.”

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) sz. rendelet 10. §-a szerint:

„(1) Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.

(2) A szerződés felmondásával egy időben a bérbeadó a főváros területén megfelelő, beköltözhető cserelakást ajánl fel, kivéve, ha ilyennel a bérlő ezen kívül is rendelkezik.

(3) Ha a bérlő a jelenlegi lakásánál kisebb bérleti értékű lakást és pénzbeli térítést is hajlandó elfogadni, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése szabályait kell alkalmazni.

(4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján

- Belső-Ferencvárosban (Vámház krt.-Üllői út-Ferenc krt. /mindkét oldal/-Közraktár utca által határolt terület) 40 m² alapterületig 230.000 Ft/m²-rel, 40 m²-nél nagyobb lakások esetén 187.000 Ft/m²-rel,
- Középső Ferencvárosban (Üllői út-Haller utca-Soroksári út-Ferenc krt./körút már nem/ által határolt terület) 40 m² alapterületig 215.000 Ft/m²-rel, 40 m²-nél nagyobb lakások esetén 170.000 Ft/m²-rel,
- Külső-Ferencvárosban (Üllői út-Határ út-Soroksári út-Haller utca által határolt terület) 40 m² alapterületig 170.000 Ft/m²-rel, 40 m²-nél nagyobb lakások esetén 150.000 Ft/m²-rel számított forgalmi értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.”

A helyi szabályozás változásainak bemutatása:

Érvényesség kezdete	Rendelet szövege
2006.04.01	Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a <i>Vagyonkezelési Bizottság</i> döntése alapján, a <i>lakás forgalmi értéke legfeljebb 90 %-ának</i> megfelelő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.
2008.10.03	Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a <i>Vagyonkezelési Bizottság</i> döntése alapján, <i>40 m2</i> alapterületig <i>270.000 Ft/m2</i> -rel számított, <i>40 m2-nél nagyobb</i> lakások esetén <i>250.000 Ft/m2</i> -rel számított forgalmi értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.
2009.11.06	Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a <i>Vagyonkezelési Bizottság</i> döntése alapján: <ul style="list-style-type: none">➤ Belső-Ferencvárosban (Vámház krt.-Üllői út-Ferenc krt. /mindkét oldal/-Közraktár utca által határolt terület) <i>40 m2</i> alapterületig <i>270.000 Ft/m2</i>-rel, <i>40 m2-nél nagyobb</i> lakások esetén <i>220.000 Ft/m2</i>-rel,➤ Középső Ferencvárosban (Üllői út-Haller utca-Soroksári út-Ferenc krt./körút már nem/ által határolt terület) <i>40 m2</i> alapterületig <i>250.000 Ft/m2</i>-rel, <i>40 m2-nél nagyobb lakások</i> esetén <i>200.000 Ft/m2</i>-rel,➤ Külső-Ferencvárosban (Üllői út-Határ út-Soroksári út-Haller utca által határolt terület) <i>40 m2</i> alapterületig <i>200.000 Ft/m2</i>-rel, <i>40 m2-nél nagyobb lakások</i> esetén <i>180.000 Ft/m2</i>-rel számított forgalmi értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.
2012.02.22	Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a <i>polgármester</i> döntése alapján: <ul style="list-style-type: none">➤ Belső-Ferencvárosban (Vámház krt.-Üllői út-Ferenc krt. /mindkét oldal/-Közraktár utca által határolt terület) <i>40 m2</i> alapterületig <i>230.000 Ft/m2</i>-rel, <i>40 m2-nél nagyobb lakások</i> esetén <i>187.000 Ft/m2</i>-rel,➤ Középső Ferencvárosban (Üllői út-Haller utca-Soroksári út-Ferenc krt./körút már nem/ által határolt terület) <i>40 m2</i> alapterületig <i>215.000 Ft/m2</i>-rel, <i>40 m2-nél nagyobb lakások</i> esetén <i>170.000 Ft/m2</i>-rel,➤ Külső-Ferencvárosban (Üllői út-Határ út-Soroksári út-Haller utca által határolt terület) <i>40 m2</i> alapterületig <i>170.000 Ft/m2</i>-rel, <i>40 m2-nél nagyobb lakások</i> esetén <i>150.000 Ft/m2</i>-rel számított forgalmi értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére

A helyi szabályozás változásai alapján fizetett pénzbeli térítések mértékének bemutatása

Érvényesség kezdete	Rendelet szöveg	Cím	Alapt.	Pénzbeli térítés összege - Ft	Ft/m2
2006.04.01	Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a <i>Vagyonkezelési Bizottság</i> döntése alapján, a lakás forgalmi értéke legfeljebb 90 %-ának megfelelő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.	Lónyay u. 40. fszt. 2.	65,30	14 077 500 (75%)	215 591
		Lónyay u. 40. fszt. 5.	30,30	6 147 000 (90%)	202 871
		Balázs B. u.10/A. I. 19.	39,70	7 155 000 (90 %)	180 226
		Lenhossék u. 21. I. 2.	67,00	14 454 000 (90 %)	215 731
2008.10.03	Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a <i>Vagyonkezelési Bizottság</i> döntése alapján, 40 m2 alapterületig 270.000 Ft/m2-rel számított, 40 m2-nél nagyobb lakások esetén 250.000 Ft/m2-rel számított forgalmi értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.	Lenhossék u. 32. II. 23.	38,10	10 287 000	270 000
		Tűzoltó u. 66. III. 20.	67,20	13 440 000	200 000
2009.11.06	Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a <i>Vagyonkezelési Bizottság</i> döntése alapján <ul style="list-style-type: none"> ➤ Belső-Ferencvárosban (Vámház krt.-Üllői út-Ferenc krt. /mindkét oldal/-Közraktár utca által határolt terület) 40 m2 alapterületig 270.000 Ft/m2-rel, 40 m2-nél nagyobb lakások esetén 220.000 Ft/m2-rel, ➤ Középső Ferencvárosban (Üllői út-Haller utca-Soroksári út-Ferenc krt./körút már nem/ által határolt terület) 40 m2 alapterületig 250.000 Ft/m2-rel, 40 m2-nél nagyobb lakások esetén 200.000 Ft/m2-rel, ➤ Külső-Ferencvárosban (Üllői út-Határ út-Soroksári út-Haller utca által határolt terület) 40 m2 alapterületig 200.000 Ft/m2-rel, 40 m2-nél nagyobb lakások esetén 180.000 Ft/m2-rel számított forgalmi értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére. 	Erkel u. 18. I. 13.	66,00	14 520 000	220 000
		Erkel u. 18. fsz. 6/A.	33,72	9 104 400	270 000
		Márton u. 10. fszt. 21.	31,50	7 875 000	250 000
		Viola u. 21. I.16.	64,00	12 800 000	200 000
2012.02.22	Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a <i>polgármester döntése alapján</i> : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Belső-Ferencvárosban (Vámház krt.-Üllői út-Ferenc krt. /mindkét oldal/-Közraktár utca által határolt terület) 40 m2 alapterületig 230.000 Ft/m2-rel, 40 m2-nél nagyobb lakások esetén 187.000 Ft/m2-rel, ➤ Középső Ferencvárosban (Üllői út-Haller utca-Soroksári út-Ferenc krt./körút már nem/ által határolt terület) 40 m2 alapterületig 215.000 Ft/m2-rel, 40 m2-nél nagyobb lakások esetén 170.000 Ft/m2-rel, ➤ Külső-Ferencvárosban (Üllői út-Határ út-Soroksári út-Haller utca által határolt terület) 40 m2 alapterületig 170.000 Ft/m2-rel, 40 m2-nél nagyobb lakások esetén 150.000 Ft/m2-rel számított forgalmi értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére. 	Balázs B. u. 24. félem.18.	39,00	8 385 000	215 000
		Balázs B. u. 25. I. 23.	66,00	11 220 000	170 000

Az önkormányzati lakóépületek kiürítésének megoszlása cserelakás és pénzbeli térítés tekintetében:

év	össz. kihelyezés	cserelakást kért	%	cserelakás helyett pénzbeli térítést kért	%
2000	87	85	98	2	2
2001	187	184	98	3	2
2002	184	181	98	3	2
2003	118	111	94	7	6
2004	147	132	90	15	10
2005	145	104	72	41	28
2006	194	169	87	25	13
2007	234	180	77	54	23
2008	261	185	71	76	29
2009	187	94	50	93	50
2010	158	76	48	82	52
2011	120	47	39	73	61
2012	82	33	40	49	60
2013	110	27	25	83	75
2014	125	52	42	73	58
2015	71	25	35	46	65

Fenti táblázatból megállapítható, hogy a 2008. évi gazdasági válságot követően – annak ellenére, hogy figyelembe véve a válság miatt az ingatlanpiacon bekövetkezett változásokat, az önkormányzat a pénzbeli térítés mértékét először 2008. október hónapban, majd 2009. november hónapban csökkentette – a cserelakás helyett pénzbeli térítést kérők száma ugrásszerűen megnőtt.

A Képviselő-testület 2015. december hónapban döntött a Bp. IX., Lónyay u. 26. és a Balázs Béla tömbben lévő Balázs Béla u. 26/a, 26/b, 28/a és 28/b szám alatti lakóépületek eladásáról. A döntést követően előzetes felmérést végeztünk a lakók között a cserelakás, illetve a pénzbeli térítés igényével kapcsolatban. Az előzetes meghallgatás eredményeként (csak a ténylegesen meghallgatott bérlők számát vettük figyelembe) az alábbi arányok alakultak ki:

év	Meghallgatottak száma	cserelakást kér	%	cserelakás helyett pénzbeli térítést kért	%
2016	86	65	76,47	21	23,53

A bérlőkkel történt egyeztetések alkalmával többen jelezték, hogy ha nem emelkedett volna ilyen mértékben a lakások ára, akkor inkább pénzbeli térítést kérnének cserelakás helyett, viszont saját megtakarítás hiányában az önkormányzat által biztosított összeg kevés az ingatlanvásárláshoz. Ugyanakkor igényként felmerült az is, hogy a cserelakás a Belső-Ferencvárosban legyen.

Az előzetes meghallgatás eredményéből kiindulva a fenti épületek összes lakójának kihelyezése – a meghallgatottak által kialakult cserelakásra és pénzbeli térítésre vonatkozó igény arányát feltételezve – az alábbiak szerint alakulhat:

év	Lakott lakások száma	cserelakást kér	%	cserelakás helyett pénzbeli térítést kért	%
2016	113	86	76,47	27	23,53

2016. évi szanalással-rehabilitációval összefüggő kihelyezési feladatok bemutatása:

Kínálat							Kereslet						
	35 m2-ig	40 m2-ig	50 m2-ig	50 m2 felett	60 m2 felett	80 m2 felett		35 m2-ig	40 m2-ig	50 m2-ig	50 m2 felett	60 m2 felett	80 m2 felett
	20	24	44	48	27		Értékesített ingatlan	7	4	10	10	13	
							Értékesítés alatti ingatlan	3	15	11	12	8	
							EU pályázat	3	8	9	5	9	5
							Saját forrásból	6	13	6	1	3	
Összesen:	20	24	44	48	27	0	Összesen:	19	40	36	28	33	5
Mindösszesen:	163						Mindösszesen:	161					
	35 m2-ig	40 m2-ig	50 m2-ig	50 m2 felett	60 m2 felett	80 m2 felett							
EGYENLEG	1	-16	8	20	-6	-5							

Lakásvásárlások a magánpiacról a rehabilitáció érdekében

Fentiekből látható, hogy a kerületben zajló rehabilitáció során folyamatosan rendelkezésünkre állnak felújított, összkomfortos lakások a bontandó, felújítandó épületből történő kihelyezések végrehajtásához, de a lakások alapterületi megoszlása és darabszáma nem elégséges.

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

Az önkormányzat 2009. évig vásárolt komfortos, összkomfortos lakásokat, azt követően a pénzügyi térítés-igények növekedése miatt elégséges volt a saját állományban lévő lakás.

Évek	Vásárolt lakások (db)	Össz alapterület (m ²)	Átlag Ft/m ² vételár	Vételár (Ft)
1996	1	42,00	50 000 Ft	2 100 000 Ft
1997	48	1 760,86	48 539 Ft	85 470 000 Ft
1998	38	1 690,68	52 373 Ft	88 546 000 Ft
1999	10	646,80	73 438 Ft	47 500 000 Ft
2000	57	3 166,85	150 675 Ft	477 165 000 Ft
2001	144	6 932,56	149 203 Ft	1 034 360 000 Ft
2002	154	8 060,33	154 337 Ft	1 244 005 000 Ft
2003	92	4 511,33	184 319 Ft	831 525 000 Ft
2004	85	3 957,55	212 923 Ft	842 655 000 Ft
2005	58	2 632,97	226 646 Ft	596 751 510 Ft
2006	49	2 022,21	226 490 Ft	458 010 000 Ft
2007	95	3 615,72	241 480 Ft	873 125 000 Ft
2008	78	2 979,00	249 758 Ft	744 030 000 Ft
2009	4	161,60	228 960 Ft	37 000 000 Ft
Összesen	913	42 180,46		7 362 242 510 Ft

A lakásárak alakulása a magánpiacon:

A kerületben folyó sikeres rehabilitáció töretlen folytatása érdekében szükséges megvizsgálni a lakáspiaci árakat is.

A Lakástörvény szerint a kihelyezések során az önkormányzat köteles cserelakást biztosítani a bérlő részére. A cserelakások minden esetben felújított komfortos vagy összkomfortos lakások. Amennyiben a bérlő nem cserelakásra tart igényt, úgy a törvényi előírás- és a kerületi gyakorlat szerint biztosított cserelakás értékét kell figyelembe venni pénzügyi térítés fizetése esetén.

A magánpiacon értékesítésre kerülő ingatlanok fajlagos eladási árainak alakulása:

Település	Új építés			Régi téglalapület összkomfortos			Panel lakások		
	lakás (db)	kínálati ár (Ft/m ²)	piaci ár - értékbecslő korrigálta (Ft/m ²)	lakás (db)	kínálati ár (Ft/m ²)	piaci ár - értékbecslő korrigálta (Ft/m ²)	lakás (db)	kínálati ár (Ft/m ²)	piaci ár - értékbecslő korrigálta (Ft/m ²)
<i>országos átlag</i>	7 808	396 150	336 728	30 787	319 556	271 622	14 647	264 475	224 804

Javaslat a pénzbeli térítés összegére:

A pénzbeli térítés összegét javasolom a 2008. október hónapban hatályos rendelet szerinti összegben történő meghatározását:

„Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján 270.000 Ft/m²-rel számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.”

A javasolt pénzbeli térítés emelésének a költségvetésre:

A 2016. évi önkormányzati költségvetésben 800 millió Ft került betervezésre az épület kiürítések során cserelakás helyett pénzbeli térítés biztosítására.

	pénzbeli térítés kérők aránya	összege Ft
Előterjesztés készítésekor becsült	65 %	643 139 460
Bérlők meghallgatásával kialakult	23 %	162 390 010
A pénzbeli térítés összegének emelése után becsült	40 %	565 064 100

Fentiekből megállapítható, hogy a pénzbeli térítés összegének emelésével a költségvetésben tervezett forrás fedezetet nyújt a becsült kiadásokra.

További módosító javaslat:

A hivatkozott rendelet 19/A § (2) bekezdése szabályozza a **piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének** mértékét, illetve a béremelés módjára.

„A piaci alapon bérbeadott lakás lakbére a bérbeadáskor

- 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 összegét minden év május 31-ig felülvizsgálja a Gazdasági Bizottság, és dönthet a lakbér július 1-től történő emeléséről és annak mértékéről.”

A Gazdasági Bizottság fenti felhatalmazás alapján 2016. május 31-ei ülésén döntött a már bérbeadott lakások lakbérének emeléséről és annak mértékéről:

„Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy a piaci alapon bérbeadott

Balázs Béla utca 14. fszt. 10.

Balázs Béla utca 14. fszt. 7.

Balázs Béla utca 14. 1. 16.

Balázs Béla utca 14. 1. 18.

Balázs Béla utca 14. tt. 42.

Berzenczey utca 30. fszt. 2.

Ráday utca 39. fszt. 16.

Ráday utca 39. 1. 24.

Ráday utca 39. 1. 29.

Thaly Kálmán utca 50. II. 8.

Tűzoltó utca 66. 2. 14.

szám alatti lakások lakbérét, valamint a

Berzenczey utca 11. 2. 6.

Bokréta utca 15. tt. 22.

Bokréta utca 33. 2. 5.

szám alatti lakások használati díjának alapját képező lakbérét 2016. július 1. napjától egységesen 15 %-kal megemeli.”

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) számú rendelet (továbbiakban: rendelet) 19/A. § (2) bekezdésének 2015. december 31. napjáig hatályos változata szerint a piaci alapon bérbeadott lakások esetében „(...) A lakbér minden év július 1-én a jegybanki alapkamat mértékének felével emelkedik.”

A rendelet 2016. január 1. napjától hatályos változata szerint „(...) A lakbér összegét minden év május 31-ig felülvizsgálja a Gazdasági Bizottság, és dönthet a lakbér július 1-től történő emeléséről és annak mértékéről”.

Az önkormányzat tulajdonában álló 75 db piaci alapon bérbeadott lakás bérleti szerződése a szerződéskötéskor hatályos rendeleti szövegrészt tartalmazza.

A fenti rendeletmódosítást követően 11 db bérleti szerződés került megkötésre (új bérbeadás, illetve határozott időre szóló szerződés módosítása határozatlan időre), továbbá 3 db olyan lakás van, ahol a bérleti szerződés felmondásra került, illetve a rendezetlen jogviszony miatt a lakáshasználó jelenleg használati díjat fizet. A használati díj alapját az egyébként a lakásra megállapítható lakbér képezi.

A piaci alapú lakások új bérbeadásakor fizetendő bérleti díj mértékének (6 ezrelék) a bizottsági döntéssel kialakult bérleti díj mértékéhez történő igazítását javaslom az R. 19/A § (2) bekezdésének módosításával.

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

2016. június 1.

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 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2016. (.....) önkormányzati rendeletet egy fordulóban tárgyalja.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2016. június 16.

DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2016. (....) önkormányzati rendeletét.

Határidő: 15 nap a kihirdetésre

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

dr. Szabó József Zoltán jegyző

Mellékletek: 1. Rendelet-tervezet
 2. indokolás
 3. Hatásvizsgálati lap
 4. kéthasábos változat

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2016. (.....) 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 felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) 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 (a továbbiakban a Rendelet) 10. § (4) bekezdése az alábbiakra változik:

„Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján 270.000 Ft/m²-rel számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.”

2.§

Az Rendelet 19/A (2) bekezdése az alábbiakra változik:

A piaci alapon bérbeadott lakás lakbére a bérbeadáskor

- felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti értékének **6,9** ezreléke,
- nem felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti értékének 5 ezreléke.

A lakbér összegét minden év május 31-ig felülvizsgálja a Gazdasági Bizottság, és dönthet a lakbér július 1-től történő emeléséről és annak mértékéről.

3.§

Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest 2016.....

dr. Bácskai János
polgármester

dr. Szabó József Zoltán
jegyző

INDOKOLÁS
a .../2016. (...) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

A módosítással igazodni szeretnénk a jelenlegi ingatlanpiaci lakásárhoz, ezzel is elősegítve a rehabilitáció folytatását, az önkormányzati költségvetés pontosabb és reálisabb tervezését.

Részletes Indokolás

1. §-hoz

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

2. §-hoz

A magánpiacon kialakult albérleti díjak indokolják az önkormányzat által piaci alapon bérbeadható lakások lakbérének változását.

3. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestületének a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) sz. rendeletének módosításáról szóló/2016. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának társadalomra gyakorolt hatása, hogy kiegyensúlyozottabbá teszi az önkormányzat gazdálkodását, a szociális támogatásokra felhasználható pénzeszközök tervezését, és az önkormányzat tulajdonában lévő üres lakások bérbé adását.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak alapján a reálisabb és legoptimálisabb kiadás, illetve bevétel érhető el.

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 a Hivatal adminisztrációs terheit nem növelik.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosító rendelet az üres lakások hasznosításával a leghatékonyabb, legoptimálisabb lehetőségét teremti meg.

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

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak.

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/2016. (.....) 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;">10. §</p> <p>(4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belső-Ferencvárosban (Vámház krt.-Üllői út-Ferenc krt. /mindkét oldal/-Közraktár utca által határolt terület) 40 m² alapterületig 230.000 Ft/m²-rel, 40 m²-nél nagyobb lakások esetén 187.000 Ft/m²-rel, - Középső Ferencvárosban (Üllői út-Haller utca-Soroksári út-Ferenc krt./körút már nem/ által határolt terület) 40 m² alapterületig 215.000 Ft/m²-rel, 40 m²-nél nagyobb lakások esetén 170.000 Ft/m²-rel, - Külső-Ferencvárosban (Üllői út-Határ út-Soroksári út-Haller utca által határolt terület) 40 m² alapterületig 170.000 Ft/m²-rel, 40 m²-nél nagyobb lakások esetén 150.000 Ft/m²-rel számított forgalmi értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére. 	<p style="text-align: center;">10. §</p> <p>(4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján 270.000 Ft/m²-rel számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.</p>
<p style="text-align: center;">19/A</p> <p>(2) A piaci alapon bérbeadott lakás lakbére a bérbeadáskor</p> <ul style="list-style-type: none"> - felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti értékének 6 ezreléke, - nem felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti értékének 5 ezreléke. <p>A lakbér összegét minden év május 31-ig felülvizsgálja a Gazdasági Bizottság, és dönthet a lakbér július 1-től történő emeléséről és annak mértékéről.</p>	<p style="text-align: center;">19/A</p> <p>(2) A piaci alapon bérbeadott lakás lakbére a bérbeadáskor</p> <ul style="list-style-type: none"> - felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti értékének 6,9 ezreléke, - nem felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti értékének 5 ezreléke. <p>A lakbér összegét minden év május 31-ig felülvizsgálja a Gazdasági Bizottság, és dönthet a lakbér július 1-től történő emeléséről és annak mértékéről.</p>