



Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 137/2012.

## ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület  
2012. május 17-i ülésére

**Tárgy:** Javaslát a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) számú rendelet módosítására (I. forduló)

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester

**Készítette:** Vagyonkezelési, Városüzemeltetési és Felújítási Iroda  
Madár Éva mb. irodavezető

**Előzetesen tárgyalja:** Gazdasági Bizottság 2012. 05.16.

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Váczi Katinka s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

A döntéshez egyszerű minősített   többség szükséges.

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

igen   
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.



## BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTER

---

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt évek gyakorlati tapasztalata, valamint a jogszabályok változása alapján felülvizsgáltuk a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) számú rendeletet.

Fentiek alapján a rendelet módosítására teszek javaslatot, az alábbi főbb szempontok figyelembe vételével:

#### **I. Lakásgazdálkodás**

Az elmúlt évek a lakásgazdálkodás végrehajtásának gyakorlati tapasztalatai alapján az alábbi javaslatokat fogalmaztuk meg a rendelet-módosításához:

- 1.) A 2. § és 3. §-okban egy-egy szövegrészt pontosítottuk, átvezettük a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. beolvadásával és névváltozásával kapcsolatos változást, a Hivatal ügyfélszolgálatot ellátó helyeinek változása miatt általánosan fogalmaztuk meg a hirdetésmények megjelentetésének helyét.
- 2.) Új eleme a lakásrendeletnek (2. § (5) bekezdés) a lakások és helyiségek bérlői által végzett, bérbeadóra tartozó és helyette elvégzett munkák költségeinek bérleti díjba történő beszámítása. Megvizsgáltuk más kerületek hatályos lakásrendeletét is, hogy milyen szabályokat alkalmaznak abban az esetben, ha a bérlő a közüzemi díjakat nem fizeti. Több társkerület a rendeletében felmondási okként jelölte meg a közüzemi díjak, a lakáshasználattal kapcsolatos költségek meg nem fizetését. Ez alapján javaslatot tettem a felmondási okok bővítésére (4. §).
- 3.) A lakások bérbeadására vonatkozóan a hatáskörök változása miatt pontosítottuk a 4. §-t és a 9. §-t. Továbbá kiegészítettük a 9. § (79 bekezdését: a kerületi rendőrkapitányságon az ellátási kötelezettség teljesítése érdekében a dolgozók részére juttatott lakások bérleti joga megszűnik abban az esetben, ha a dolgozó kerületi rendőrkapitányságon fennálló munkaviszonya is megszűnik.
- 4.) A 11. §-ot kiegészítettük egy új (2/A) bekezdéssel, melyben a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésének feltételeit szigorítottuk. Az új szempontok alapján az ilyen esetekben nem csak a lakás műszaki állapotát kell vizsgálni, hanem a bérlő fizetési kötelezettségeinek rendszeres teljesítését, a bérleti jogviszony keletkezésének módját, és idejének kezdetét, valamint a bérlő a lakás bérleti jogának megszüntetésére vonatkozó indokait is.
- 5.) A lakások pályázaton történő piaci alapú bérbeadása esetében (19/A §) a beérkező pályázatok alapján versenytárgyalást tartunk, és a lakás bérleti jogát az nyeri meg, aki a bérleti díj előre történő megfizetését a leghosszabb időre, de legfeljebb 60 hónapra vállalja. A hatályos rendelet szerint amennyiben egy-egy lakásra több pályázó megajánlja a 60 hónapot, a nyertes személyéről a Gazdasági Bizottság dönt. A legutóbbi pályázat során meghirdetett 11 db lakásnál a 60 hónapot több pályázó (hárman, kilencen, tizenegyen stb.) tartották. Ebben az esetben a versenytárgyalás (licitálás) megtartása – melynek lefolytatása a 11 lakásnál több órát vett igénybe- szükségtelessé vált, ezért a javaslat szerint (19/A § (9) bekezdés) a pályázati jelentkezési lapon kellene megjelölnie a pályázónak az általa megajánlott és vállalt lakbér hónapjainak számát.

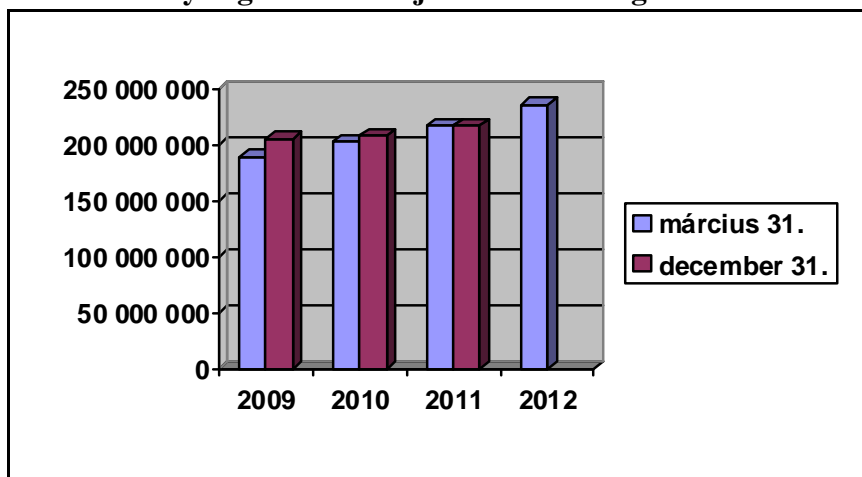
## II. Helyiséggazdálkodás

A tavalyi év során a hatékonyabb helyiséggazdálkodás érdekében az 1. sz. melléklet szerinti mátrix vázlatot készítettük. Ebben meghatározásra került, hogy az üres és bérbeadott helyiség tekintetében milyen intézkedések szükségesek annak érdekében az önkormányzati bevételek növelése, és a kiadások csökkentése érdekében.

A tavalyi év folyamán helyszínek lefolytatásával, és egyéb adatok elemzésével megvizsgáltuk a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának módjait, lehetőségeit. Továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatályba lépésével a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása és eladása csak átláthatónak minősülő szervezetek részére történhet meg.

- 1.) A nemzeti vagyonról, valamint az államháztartásról szóló törvény hatálybalépése, illetőleg módosulása miatt a korábbiaknál szigorúbb szabályok vonatkoznak az önkormányzati lakások és helyiségek hasznosítására. Ezen szabályoknak történő megfeleltetés érdekében az előírt változásokat a rendelet 20, 22, 23 §-ában átvezettük, illetve a 33.§ (8) bekezdés hatályát veszti.
- 2.) A bérleti szerződések megkötésével összefüggésben szabályoztuk a végrehajtás alatti, valamint hátralékos bérlők szerződéskötési lehetőségét a díjhátralék megfizetése, valamint részletfizetési megállapodás megkötése esetén.

**A helyiségek bérleti-díj hátralék összege**



Szabályozásra került, illetve pontosítottuk a szemétszállítási díj fizetésére vonatkozó előírásokat, melyeket a 20.§ (8) bekezdésben rögzítettünk. Ennek megfelelően változik a 10-es sz. melléklet, melyben a szemétszállítási átalánydíjat a korábbi konkrét Ft összeg helyett normatív mennyiségben (liter) határoztuk meg.

A pályázat nélkül bérbé adható helyiségekre vonatkozó szabályozást összhangba hoztuk az Áht., valamint a helyi vagyonrendelet előírásaival.(21.§)

- 3.) A bérbé adott helyiségek számának folyamatos csökkenése és a jelenlegi pályázati rendszer alacsony hatékonysága miatt felülvizsgáltuk a bérleti-, és megszerzési díj fizetési előírásokat.

Pályázat időtartalma	Pályázatra kiírt helyiségek száma:	Bérbe adott helyiségek száma:	Befizetett nettó megszerzési díj:	Eladott helyiségek száma:	Befizetett vételár:
2010.03.04. - 2010.03.26.	22	4	377 375	1	23 600 000
2010.05.31. - 2010.06.25.	36	0		4	3 250 000
<b>Összesen</b>	<b>58</b>	<b>4</b>	<b>377 375</b>	<b>5</b>	<b>26 850 000</b>

Pályázat időtartalma	Pályázatra kiírt helyiségek száma:	Bérbe adott helyiségek száma:	Befizetett nettó megszerzési díj:	Eladott helyiségek száma:	Befizetett vételár:
2011.01.10. - 2011.01.28.	17	4	1 336 000	3	190 620 000
2011.03.07. - 2011.03.28.	21	1	192 500	3	46 450 000
2011.04.11. - 2011.05.02.	29	1	143 560	0	0
2011.05.25. - 2011.06.14.	22	0	0	0	0
2011.10.04. - 2011.10.25.	18	1	1 200 000	1	4 200 000
2011.10.19. - 2011.10.09.	12	2	1 702 000	0	0
2011.11.21. - 2011.12.12.	18	3	638 700	1	41 940 000
<b>Összesen</b>	<b>137</b>	<b>12</b>	<b>5 212 760</b>	<b>8</b>	<b>283 210 000</b>

Pályázat időtartalma	Pályázatra kiírt helyiségek száma:	Bérbe adott helyiségek száma:	Befizetett nettó megszerzési díj:	Eladott helyiségek száma:	Befizetett vételár:
2012.02.01. – 2012.02.20.	14	2	398 000	0	0
<b>Összesen</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>398 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mindösszesen</b>	<b>209</b>	<b>18</b>	<b>5 988 136</b>	<b>13</b>	<b>310 060 000</b>

A bontandó-felújítandó épületekben a megszerzési díj fizetési kötelezettséget megszüntettük, hiszen ez a gyakorlat visszafogja az ilyen épületekben lévő helyiségek bérbeadási volumenét, másrészt ha az önkormányzat a bérleti szerződést az épület bontása felújítása miatt felmondja a bérlő igényt tarthat az általa befizetett megszerzési díjra, így azt részére vissza kell fizetni.(24.§(2))

A felújított épületben, illetőleg társasházban lévő helyiségek bérbevétele esetén fizetendő megszerzési díj mértékét más – hasonló adottságú – kerületekkel összehasonlítva magasnak találtuk, ezért annak csökkentése szükséges.(24.§(2))

Megszerzési díj (óvadék) mértéke		
XIII. kerület	2	havi bérleti díj
VIII. kerület	3	
VII. kerület	3	
VI. kerület	3	
IX. kerület	6	

A hasznosított helyiségek után fizetendő bérleti díj mértékének időszaki csökkentésére vonatkozóan javaslatot tettünk az átmeneti rendelkezések között, ezzel segítve a kerületben működő KKV szektor tevékenységét.(35.§(10))

Helyiségekre vonatkozó bérleti díj mértékét rendeletben nem lehet meghatározni - vannak kerületek ahol a helyiségeket egyedi bizottsági döntések alapján adják bérbe - így a hasonló adottságú kerületek bérleti díjait csak azok átlagárainak kiszámításával lehet összehasonlítani. Az átlagárak kiszámításánál figyelembe vettük az adott övezetben elhelyezkedő helyiségek bérleti díját növelő-csökkentő tényezőket is.

	Utcai bejáratú földszinti			Utcai bejáratú földszinti - Vendéglátás		
	VI. kerület	VII. kerület	IX. kerület	VI. kerület	VII. kerület	IX. kerület
Kiemelt	3 140	2 900	2 917	3 768	2 900	4 376
I. kategória	2 790	2 400	1 833	3 348	2 400	2 750
II. kategória	1 360	1 900	1 500	1 632	1 900	2 250
III. kategória	1 060	1 400	667	1 272	1 400	1 001

Utcai bejáratú pince			Udvari vagy belső bejáratú pince		
VI. kerület	VII. kerület	IX. kerület	VI. kerület	VII. kerület	IX. kerület
1 884	2 030	1 250	1 570	1 740	833
1 674	1 680	1 083	1 395	1 440	667
816	1 330	1 000	680	1 140	917
636	980	417	530	840	375

(A fenti táblázatban megjelölt díjak Ft/m<sup>2</sup>/hó egységárban értendők.)

- 4.) Közérdekű tevékenység végzésére bérbe adott helyiségek esetén szükségesnek tartottuk külön szabályozás bevezetését.(24/A.§)
- 5.) A 10 m<sup>2</sup> alapterületnél nagyobb, utcai bejáratú rendelkező helyiségeknek az adott társasház vagy annak tulajdonosai részére történő eladása a jelenlegi, forgalmi érték 50%-t jelentő értéken az eddigi tapasztalatok alapján nem volt jelentős volumenű. A hatályos rendelet szerinti térítésmentes felajánlásra vonatkozó szabályozás ellentétes a magasabb rendű - nemzeti vagyonról szóló – jogszabállyal, így az hatályát veszti.(33.§.(8)). Fentiek alapján az 50%-os értéket lecsökkentettük 30%-ra, majd amennyiben a társasház tulajdonosai vételi lehetőségükkel nem élnek, úgy szintén ezen az áron nyilvánosan meghirdetjük. A reménybeli értékesítés esetén a régóta üresen álló helyiségek eladásával csökkentve a kiadásokat, míg a vételár révén növelve a bevételeket.(33.§(7))

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy a rendelet lakásokra és helyiségekre vonatkozó módosítási javaslatainak részletes indokolását a mellékelt két hasábos táblázat tartalmazza.

Fenti indokolások alapján kérem a Tisztelt Képviselőtestület döntését a rendelet-módosítási tervezet kifüggesztésével kapcsolatban.

Budapest 2012. május 10.

dr. Bácskai János s.k.  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselőtestülete úgy dönt, hogy, a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonát képező lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló ...../2012. (..... ....) önkormányzati rendeletről szóló a ...../2012. sz. előterjesztés mellékletét képező rendelettervezetet elfogadja, és a kifüggesztésével egyetért.

Határidő: 15 nap

Felelős: Jegyző a kifüggesztésért

**Indokolás**  
**a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) sz. rendeletének módosításáról szóló .../2012. (.....) önkormányzati rendelethez**

**Általános indokolás**

A rendelet hatályba lépése óta eltelt hosszú idő, az azóta felvetődött szakmai kérdések, az önkormányzat tulajdonát képező lakások és helyiségek hatékonyabb hasznosítása, az egyértelműbb, és részletesebb szabályozás szükségességére, továbbá az Áht. változására és a nemzeti vagyontörvény hatályba lépésére tekintettel átfogóan felülvizsgálatra került a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) sz. rendelete. A felülvizsgálat tapasztalati alapján a rendelet a korábban felmerült tapasztalatoknak megfelelő, gyakorlatiasabb szabályozást tartalmaz.

**Részletes indokolás**

**1. §-hoz**

A rendelet ezen bekezdésének hatályon kívül helyezését az indokolja, hogy az elmúlt években ilyen irányú lakásbérbeadásra nem volt igény.

**2. §-hoz**

Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében a hatásköröket pontosítottuk, illetve kiterjesztettük általános jelleggel a pályázati kiírásokra vonatkozó szabályokat.

**3. §-hoz**

A Lakástörvény pontosan meghatározza a lakás fogalmát, illetve a hivatali helyiségek változása miatt vált szükségessé ezen bekezdés módosítása.

**4. §-hoz**

Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében a hatásköröket, a bérleti jogviszony felmondásának eseteit pontosítottuk.

**5. §-hoz**

Egy tévesen benne hagyott § címének törléséről rendelkezik a javaslat.

**6. §-hoz**

A rendelet ezen bekezdéseinek hatályon kívül helyezését az indokolja, hogy az elmúlt években ilyen irányú lakásbérbeadásra nem volt igény.

**7. §-hoz**

Egyértelműen rögzíti az ideiglenes, az önkormányzati, intézményi dolgozók részére, valamint a IX. kerületi Rendőrkapitányságon dolgozók részére történő lakásbérbeadást.

## **8. §-hoz**

Rögzíti a lakások esetében a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésének kritériumait

## **9. §-hoz**

Rögzíti a piaci alapon „méltányosságból” bérbeadható lakások alapterületét, feltételeit.

## **10. §-hoz**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a nemzeti vagyontörvény átvezetését, a felmondási okok kiterjesztését, a már felmondott helyiségek a tartozás kifizetését követő bérleti jogviszonyának rendezését tartalmazza ez a §.

## **11. §-hoz**

Rögzíti a közalapítványok nevének változását, a megszerzési díj összegét, illetve az átmeneti rendelkezésből – tekintettel arra, hogy ezen rendelkezés nem átmeneti – áthelyeztük e §-ba az épület bontása, felújítása miatt megszűnő helyiség bérleti jogviszonyok rendezéséről szóló rendelkezést.

## **12. §-hoz**

Az előző §-ok változása miatti átvezetést tartalmazza.

## **13. §-hoz**

Az önkormányzati épületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek hirdetményi úton történő bérbeadásának feltételeit pontosítottuk, illetve átveztük az előző §-okban megfogalmazott változásokat.

## **14. §-hoz**

Meghatároztuk a nem lakás céljára szolgáló üres helyiségek esetében fizetendő megszerzési díj összegét, a megszerzési díjat fizetők és nem fizetők körét, továbbá rendelkezünk a helyiség jogcímnélküli használója által fizetendő használati díjról.

## **15. §-hoz**

Új § a közérdekűvé nyilvánított tevékenységet folytató bérlők részére bérbeadott helyiségekre vonatkozó különös szabályok.

## **16. §-hoz**

Kiegészült egy új bekezdéssel, az önkormányzati tulajdonú épületek társasházzá alakításáról történő döntési jogkört határoztuk meg.

## **17. §-hoz**

Kiterjesztettük a szabályozást a lakásra fennálló vételár-hátralék másik, saját tulajdonra történő átterhelésének lehetőségével.



## **18. §-hoz**

Konkrétan meghatároztuk, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítését a vagyonrendelet előírásai alapján lehet lefolytatni.

## **19. §-hoz**

A pályázati feltételek pontosítása az előző §-ok változása miatt, illetve a társasházban lévő üres helyiségek eladási lehetőségének bővítését tartalmazza ezen §.

## **20. §-hoz**

A területbérleti szerződéssel rendelkezők részére történő eladásról szóló döntési jogkör meghatározása.

## **21. §**

Az átmeneti rendelkezések egyes bekezdéseinek törlése, illetve a rendelet mellékleteinek módosítását tartalmazza.

## **22. §**

A hatályba lépéssel kapcsolatos rendelkezéseket, a folyamatban lévő ügyekben alkalmazandó eljárási rendet határozza meg, valamint a korábbi azonos tárgyban alkotott rendeletet helyezi hatályon kívül.

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

### **a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) sz. rendeletének módosításáról szóló ..../2012. (.....) önkormányzati rendelethez**

#### **1. Társadalmi hatások**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának társadalomra gyakorolt hatása: a nehéz gazdasági helyzetben lévő bérlők lakhatási körülményeinek élhetőbbé tétele, valamint a kerületben a vállalkozói tevékenység folytatása önkormányzati támogatással még hatékonyabban megvalósítható legyen.

#### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

A rendelet módosításban foglaltak alapján reálisabb és optimálisabb 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 megnövelik.

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

A módosító rendelet tervezhetőbbé és racionálisabbá teszi az önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodását, és ezzel hatékonyabb, optimálisabb lehetőséget teremt a ténylegesen befolyó bevételek, illetve a tényleges kiadások tervezhetőségében.

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

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak, a rendeletben foglaltak végrehajtása többlet pénzügyi fedezet biztosítását az önkormányzat részéről nem igényli.