



## Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület legutóbb 2013. májusában módosította Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III.10.) önkormányzati rendeletét. Az elmúlt időszakban több bérlő keresett meg személyesen, illetve levélben is, továbbá a közmeghallgatáson is többen felszólaltak annak érdekében, hogy megvásárolhassák az általuk piaci alapon bérelt lakásokat. Áttekintettük Budapest kerületeinek rendeleti szabályozásait e tárgyban, és az V. kerületi Önkormányzat rendeletét mintaként véve a rendelet alábbiakban ismertetett módosításait javaslom:

### Piaci alapon bérebe adott lakások elidegeníthetősége

A rehabilitáció során fel nem használt 60 m<sup>2</sup> feletti, nem társasházban levő lakások piaci alapú bérbeadása az elmúlt években sikeresen zajlott. A jelentkezők zömmel 60 havi lakbér megfizetését ajánlották meg és fizették be előre, a bérleti szerződés megkötése előtt. A Rendelet lehetőséget ad a bérlő részére a lakás megvásárlására, amennyiben a lakóház társasházzá alakítása megtörtént.

2012-ben 5 db felújított lakóház társasházzá alakítására került sor, amelyekben piaci alapon bérebe adott lakások is találhatóak. 2013-ban további 11 db épület társasházként történő bejegyzése történt meg.

A pályázatkor befizetett óvadékot, illetve a le nem lakott lakbért a vételárba be kell számítani. A bérleti szerződések létrejötte óta viszonylag rövid idő telt el, 2009. – 2013. közötti időszakot vizsgálva a bérleti szerződéskötések a következőképpen alakultak:

2009. évben	3 db
2010. évben	16 db
2011. évben	36 db
2012. évben	35 db
2013. évben	4 db

A rendeleti szabályozás szerint a felújított lakóépületben lévő lakás tulajdonjogát a forgalmi érték 40%-áért, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – 50 %-áért lehet megszerezni.

Az önkormányzatnak gazdasági érdeke fűződik ahhoz, hogy a piaci alapon bérebe adott lakásokat hosszabb távon hasznosítani tudja. Fentiek alapján javaslatot teszek a Rendelet 19/A.§ (13) és a 27.§ (1) bekezdésének módosítására oly módon, hogy a piaci alapon bérebe adott lakások elidegenítésére legkorábban a bérbeadást követően minimum 36 hónap leteltével kerülhessen sor.

Szükséges továbbá a 25. §-t az alábbi (3) bekezdéssel kiegészíteni, az alábbiak szerint. A társasházzá alakított épületekben lévő lakások bérlő részére történő elidegenítéséről a polgármester dönt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati és döntési javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2013. december 6.

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 módosításáról szóló ..../2013. (.....) önkormányzati rendeletet egy fordulóban tárgyalja.

Határidő:

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

### **Döntési javaslat:**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata megalkotja ..../2013. (.....) önkormányzati rendeletét a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Határidő: a kihirdetésre vonatkozóan 15 nap

Felelős: dr. Nagy Hajnalka jegyző

Mellékletek:

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

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2013. (.....) 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 (a továbbiakban a Rendelet) 19/A. § (13) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Amennyiben a lakóház társasházzá alakítása megtörtént és a bérleti szerződés megkötése óta eltelt legalább 36 hónap, a bérelő a 26-29. §-ok szerinti feltételekkel a lakást megveheti. A pályázatkor befizetett óvadékot, illetve a (9) bekezdés szerinti, még le nem lakott lakbért a vételárba be kell számítani.”

**2. §**

A Rendelet 26.§-a kiegészül az alábbi (6) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(6) Az üres lakások, lakrészek esetén a Képviselő-testület - a Gazdasági Bizottság javaslatára - a forgalmi értéktől minősített többségű döntéssel eltérhet.”

**3. §**

A Rendelet kiegészül egy új 26/A §-al az alábbiak szerint:

**„26/A. §**

Társasházban lévő bérbé adott lakások elidegenítéséről a polgármester dönt.”

**4. §**

A Rendelet 27.§ (2) bekezdése hatályát veszti.

**5. §**

E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2013. ....

dr. Bácskai János  
polgármester

dr. Nagy Hajnalka  
jegyző

**INDOKOLÁS**  
a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez

**Általános indokolás**

A rendelet hatálybalépése óta eltelt időszak gyakorlati tapasztalatai, az önkormányzat gazdasági érdekére tekintettel szükségessé vált 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 módosítása.

**Részletes Indokolás**

**1. §-hoz**

Az önkormányzatnak gazdasági érdeke fűződik ahhoz, hogy piaci lakbér mellett hosszabb távon hasznosítani tudja a lakást. A módosítás ennek érdekében az elidegenítés lehetőségét feltételhez köti, azt a társasházzá alakítás megtörténtét és a bérleti szerződés megkötését követően minimum 36 hónap elteltével teszi lehetővé.

**2. §-hoz**

A korábban a 27.§ (2) bekezdésben szereplő jogszabályi hivatkozást - a módosítás következtében – a logikus felépítést figyelembe véve, szükséges áthelyezni a 26.§ (6) bekezdésbe.

**3. §-hoz**

Szükséges szabályozni azt a rendeletben, hogy társasházzá alakított épületekben lévő lakások bérlő részére történő elidegenítéséről a polgármester dönt, tekintettel arra, hogy jelen szabályozást a rendelet nem tartalmazta.

**4. §-hoz**

A korábban a 27.§ (2) bekezdésben szereplő szabályt - a módosítás következtében – a logikus felépítést figyelembe véve, szükséges áthelyezni a 26.§ (6) bekezdésbe, így a bekezdés hatályon kívül helyezése indokolt a kétszeres szabályozás elkerülése érdekében.

## 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 bevételei várhatóan az ingatlanértékesítés következtében növekedni fognak.

### **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 kis mértékben mindkét oldalon (kérelmező és hivatal) növelik.

### **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.

<p>A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (III. 10.) sz. rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról  (csak a módosítással érintett rendelkezések)</p>	<p>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének  ..../2013. (.....) 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;"><b>II. FEJEZET</b> <b>Önkormányzati lakások</b> <b>Piaci alapon bérbeadott lakások</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>19/A §</b></p> <p>(13) Amennyiben a lakóház társasházzá alakítása megtörtént, a bérlő a 26-29. §-ok szerinti feltételekkel a lakást megveheti. A pályázatkor befizetett óvadékot, illetve a (9) bekezdés szerinti, még le nem lakott lakbért a vételárba be kell számítani.</p>	<p style="text-align: center;"><b>19/A §</b></p> <p>(13) Amennyiben a lakóház társasházzá alakítása megtörtént <b>és a bérleti szerződés megkötése óta eltelt legalább 36 hónap</b>, a bérlő a 26-29. §-ok szerinti feltételekkel a lakást megveheti. A pályázatkor befizetett óvadékot, illetve a (9) bekezdés szerinti, még le nem lakott lakbért a vételárba be kell számítani.</p>
<p style="text-align: center;"><b>IV. FEJEZET</b> <b>A lakások és helyiségek elidegenítése</b></p>	
	<p style="text-align: center;"><b>26.§</b></p> <p>(6) Az üres lakások, lakrészek esetén a Képviselő-testület - a Gazdasági Bizottság javaslatára - a forgalmi értéktől minősített többségű döntéssel eltérhet.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>26/A.§</b></p> <p>Társasházban bérbe adott lakások elidegenítéséről a polgármester dönt.</p>
<p style="text-align: center;"><b>27.§</b></p> <p>(2) Az üres lakások, lakrészek esetén a Képviselő-testület - a Gazdasági Bizottság javaslatára - a forgalmi értéktől minősített többségű döntéssel eltérhet.</p>	<p style="text-align: center;"><b>27.§</b></p> <p><b>Hatályát veszti.</b></p>