



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 99/2023.

**ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2023. április 27-i ülésére**

Tárgy: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) számú önkormányzati rendelete módosítása (I. forduló)

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

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

Az elmúlt időszak rehabilitációs épület-kiürítéseinek tapasztalatai azt mutatják, hogy egyre több bérlő kér cserelakást, míg a pénzbeli térítést igénylők száma jelentősen lecsökkent. A korábbi években jellemzően fele-fele arányban kértek cserelakást, illetve pénzbeli megváltást az épületek jogszerű bérlői, míg mára a cserelakást igénylők aránya közel 70%-ra módosult.

Fentiek miatt a rehabilitáció – elmúlt években megszokott - volumenének fenntartásához szükséges az önkormányzati tulajdonú, beköltözhető állapotú, üres lakás állomány növelése. A kerületi Lakásrendelet lehetőséget biztosít arra, hogy a bérlő kezdeményezésére a lakásra kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel szüntessük meg. A jelenlegi szabályozás szerint ilyen esetekben a lakás bérleti értékének megfelelő pénzbeli térítés kerül kifizetésre.

A hivatkozott feltételek alapján az elmúlt években alacsony számban szüntettünk meg bérleti szerződéseket. (2020: 4 db, 2021: 6 db, 2022: 13 db)

A beköltözhető üres lakás állomány növelésének egyik eszköze, hogy az ilyen esetekben alkalmazott pénzbeli térítés összegét megnövelve, kvázi ösztönözzük azokat a bérlőket, akik lakhatásukat családi-, egzisztenciális, vagy más okokból az önkormányzati lakásrendszeren kívül tudják, vagy szeretnék megoldani, hogy bérleti szerződésüket kérelmükre közös megegyezéssel szüntessék meg. Önkormányzati szempontból így jelentős megtakarítás érhető el ahhoz viszonyítva, mintha például piaci alapon vásárolna a kerület üres lakásokat.

Összefoglalva elmondható, hogy a jelenlegi szabályok szerinti bérleti értéken való fizetés ugyan elvszerű, de már nem tükrözi a realitást. Abban az esetben ha a térítés összegét felemelnénk a jelen előterjesztésben szereplő - a szanálás esetén fizetendő 450.000 Ft/m² –t alapul vevő – összegre, akkor várhatóan többen élnének ezzel a lehetőséggel, és a megemelkedett összeg az Önkormányzatnak sem jelentene az indokolhatónál magasabb ráfordítást.

Jelen előterjesztés 6. számú mellékletében néhány példán szemléltetjük egyes jellemző lakástípusok esetén a jelenlegi, és a tervezett értékeket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést I. fordulóban megtárgyalni szíveskedjen.

Budapest, 2023. április 18.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2023. (...) önkormányzati rendeletet a ... /2023. sz. előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tartalommal rendelet-tervezetként elfogadja és annak kifüggesztésével egyetért.

Határidő: 2023. április 27.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit címzetes főjegyző a kifüggesztésért

Mellékletek:

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

Előterjesztés 1. számú melléklete

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (.....) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete 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) bekezdésében, és 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 11. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) által fizetendő pénzbeli térítés összege

aa) az 5. sz. mellékletben meghatározott épületekben lévő lakások esetén a 10. § (4) bekezdésben meghatározott összeg 50 %-a,

ab) az aa) pont alá nem tartozó épületekben lévő lakások esetén a 10. § (4) bekezdésben meghatározott összeg 90 %-a, vagy”

2. §

A Rendelet 11.§-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Amennyiben a fennálló bérleti jogviszony az épület átalakítása, felújítása, bontása, eladása miatti épület-kiürítés okán keletkezett, úgy a bérleti szerződés megkötésétől számított 5 évig kizárólag a kiürítéssel érintett lakás alapterülete vehető figyelembe a pénzbeli térítés összegének megállapításánál.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest 2023.

Baranyi Krisztina
polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző

INDOKOLÁS
a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

A Lakásrendelet gyakorlati alkalmazása szükségessé teszi a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendeletének módosítását.

Részletes Indokolás

1-2. §-hoz

A rehabilitáció folytatásához elengedhetetlen a beköltözhető állapotú üres önkormányzati lakás állomány növelése. Ennek egyik hatékony eszköze, ha a pénzbeli térítés összegének növelésével ösztönözzük a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését azon bérlők esetén, akik lakhatásukat családi-, egzisztenciális, vagy más okokból az önkormányzati lakásrendszeren kívül tudják, vagy szeretnék megoldani.

3. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete módosításához

1. Társadalmi hatások

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs társadalmi hatása.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak az Önkormányzat kiadásait érdeemben befolyásolhatják.

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 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.

Előterjesztés 4. számú melléklete

<p align="center">Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete (hatályos szöveg)</p>	<p align="center">Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete (módosítást követő szöveg)</p>
<p align="center">11. § (1) bekezdés a) pontja</p> <p>(1) A bérlő kezdeményezésére a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a polgármester döntése alapján a bérbeadó</p> <p>a) a lakás bérleti értékének megfelelő pénzbeli térítést fizet, vagy</p>	<p align="center">11. § (1) bekezdés a) pontja</p> <p>(1) A bérlő kezdeményezésére a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a polgármester döntése alapján a bérbeadó</p> <p>a) által fizetendő pénzbeli térítés összege</p> <p>aa) az 5. sz. mellékletben meghatározott épületekben lévő lakások esetén a 10. § (4) bekezdésben meghatározott összeg 50 %-a,</p> <p>ab) az aa) pont alá nem tartozó épületekben lévő lakások esetén a 10. § (4) bekezdésben meghatározott összeg 90 %-a, vagy</p>
<p align="center">-</p>	<p align="center">11. § (1a)</p> <p>„(1a) Amennyiben a fennálló bérleti jogviszony az épület átalakítása, felújítása, bontása, eladása miatti épület-kiürítés okán keletkezett, úgy a bérleti szerződés megkötésétől számított 5 évig kizárólag a kiürítéssel érintett lakás alapterülete vehető figyelembe a pénzbeli térítés összegének megállapításánál.”</p>