



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) önkormányzati rendelet módosítására irányul.

A Képviselő-testület 2017. szeptember 21. napján tartott ülésén alkotta meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.), mely 2017. október 1. napján lépett hatályba.

I.

Az Ör. 9. § (1) bekezdése szerint bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jognak más szerv részére megállapodás alapján történő biztosításáról a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Képviselő-testület vagy a Bizottság dönt. Az Ör. 9. § (2) bekezdése alapján a megállapodásban a bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog alapján biztosításra kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50%-át kell pénzbeli ellenértékként kikötni, a (3) bekezdésben foglalt kivétellel. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a kijelölt, illetve kiválasztott bérlő költségelvé lakbér összegét köteles megfizetni. Az Ör. 9.§ (3) bekezdése szerint a pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület és Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt.

Javasolom az Ör. kiegészítését azzal, hogy bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén fizetendő pénzbeli ellenérték megfizetése alól az Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelő (a továbbiakban: Szent János Kórház) is mentesülhessen.

A Szent János Kórház Budapest XII. kerületében működik, mint közfeladatot ellátó egészségügyi szolgáltató. Kiemelt feladata és célja a kerületi és régióba tartozó betegek magas szakmai színvonalon történő ellátása, egészségmegőrzés-fejlesztése fekvő- és járóbetegellátás biztosításán keresztül.

A Szent János Kórházban mindennapos problémát jelent a szakemberhiány, számos dolgozó lakhatása nehezen megoldott, sokan napi szinten nagy távolságot tesznek meg a lakóhely és a munkahely között. Egy ilyen lakhatási lehetőség komoly vonzerőt jelentene a vidéki álláskereső számára is, továbbá megkönnyítené a foglalkoztatottak megtartását. Amennyiben a Szent János Kórház a magas albérleti árak

helyett egy kedvezményes lakhatási lehetőséget kínál a lakhatási problémákkal küzdő foglalkoztatottai számára, úgy csökkenthető a fluktuáció az intézményben, és ezáltal szolgáltatásainak stabilitása és színvonala növelhető.

II.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 34. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Az Ltv. 34. § (2) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

Az Ltv. 34. § (4) bekezdése kimondja, hogy a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

Az Ltv. 34. § (5) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Az Ltv. 86. § (1) bekezdése értelmében a fővárosi közgyűlés - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő, szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokra vonatkozóan a lakbér-megállapítás elveit. A (2) bekezdés szerint a kerületi önkormányzat e törvény és a fővárosi közgyűlés (1) bekezdésén alapuló rendeletének keretei között alkot önkormányzati rendeletet.

A fenti jogszabályi előírásokra is figyelemmel az Ör. 2. számú melléklete határozza meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérlői által fizetendő lakbér mértékét.

Az Ör. 34. §-ának (2) bekezdése szerint a Képviselő-testület évente egyszer növelheti a rendelet 2. számú mellékletében meghatározott bérbeadási módok szerinti lakberek mértékét.

A Képviselő-testület utoljára 2020. január 1. napjától emelte meg a lakbéréket, a költségelven bérbeadott lakások esetében 10 %-kal, piaci alapon bérbeadott lakásoknál 20 %-kal, a 2013. április 1. napján megállapított szociális lakberek mértékének változatlanul hagyása mellett.

A szolgáltatások inflációja 2019. évtől a 2021. év végéig összesen közel 10,1%-kal növekedett, ezáltal nőtt az önkormányzati kiadások is. Az elmúlt években jelentősen nőtt az egy főre jutó éves átlagjövedelem, a 2019. évben bruttó 2.156.877,- Ft volt, míg 2020. évben ez az összeg már bruttó 2.340.704,- Ft-ra emelkedett.

A piaci albérletárak Budapest XII. kerületében mintegy 40 %-kal növekedtek az elmúlt 3 évben. Szakértő állásfoglalása szerint 2022. évben egy 60 m² alapterületű lakás havi piaci bérleti díja a XII. kerületben 240.000 – 260.000,- Ft között mozog.

Fentiekre tekintettel 2022. szeptember 1. napjától a költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének 10%-os mértékű emelésére teszek javaslatot a szociális lakberek mértékének változatlanul hagyása mellett.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat rendeletének 24. § (5) bekezdése kimondja, hogy a rendelettervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. A vizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet az előterjesztésben tájékoztatni kell. E kötelezettségre figyelemmel a következőkről tájékoztatom a Képviselő-testületet:

A rendeletmódosítás lehetővé teszi, hogy a Szent János Kórház részére pénzbeli ellenérték megfizetése nélkül kerülhet sor bérlőkiválasztási jog biztosítására, ezáltal a kórházi dolgozók kedvező feltételekkel jutnak lakhatási lehetőséghez, ennek hatása társadalmilag pozitív.

A módosítás nem eredményezi az adminisztrációs terhek növekedését, a személyi, tárgyi, pénzügyi feltétel biztosítottak.

A költségelví és a piaci lakbér minimális emelkedése a gazdasági környezet változása miatt indokolt, a bérleti díjak az emelést követően sem érik el a piaci – nem önkormányzati tulajdonú lakások – bérleti díjait. A szociális lakbér a továbbiakban is változatlan, amelynek társadalmi hatása pozitív.

A lakberek változása nem ró jelentős adminisztrációs terhet a Polgármesteri Hivatalra, a bérlők írásbeli tájékoztatásához szükséges feltételek rendelkezésre állnak. A 2022. szeptember 1-jei hatálybalépés elengedő időt biztosít a módosítás végrehajtására történő felkészüléshez.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési, a Pénzügyi, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottságnak, a bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Mindezekre figyelemmel kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez 1. szám alatt mellékelt rendeletet alkossa meg. Az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza a rendelet-tervezet indokolását. A kéthasábos szövegű segédanyagot 3. mellékletként csatolom.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi rendeletalkotási javaslat elfogadására.

Rendeletalkotási javaslat:

A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletét megalkotja.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. 06. 16.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:



Pokorni Zoltán
polgármester

Melléletek:

1. sz. melléklet: rendelet-tervezet
2. sz. melléklet: indokolás
3. sz. melléklet: kéthasábos szövegű segédanyag

**Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (VI. 24.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.
27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. §-ának (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017 (IX.27.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület, a Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala, és az Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelő bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala, és az Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelő által kiválasztott, vele szolgálati, egészségügyi szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati, egészségügyi szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszony fennállásáig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által kiválasztott bérlővel 5 éves határozott időre köt bérleti szerződést.”

2. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017 (IX.27.) önkormányzati rendelet Normaszövegben foglalt táblázat „Összkomfortos lakás” sora, „Komfortos lakás” sora, „Félkomfortos lakás” sora, „Komfort nélküli lakás” sora és „Szükséglakás” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

<i>(Komfort fokozat</i>	<i>Ft/m²/hó</i>		
	<i>Szociális lakbér</i>	<i>Költségelvű lakbér</i>	<i>Piaci lakbér)</i>
Összkomfortos lakás	320	517	1109
Komfortos lakás	279	446	939
Félkomfortos lakás	155	274	563
Komfort nélküli lakás	116	185	359
Szükséglakás	91	149	

3. §

- (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A 2. § 2022. szeptember 1-jén lép hatályba.
- (3) A rendeletben foglaltakat a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (4) A 2. § szerinti új lakbér összegét
- a) a 2022. augusztus 31-én fennálló lakásbérleti jogviszony esetében 2022. augusztus 31. napjáig kell a bérlőkkel írásban közölni;
 - b) a 2022. szeptember 1. napját követően létrejövő lakásbérleti jogviszony esetében a lakásbérleti szerződésben kell a bérlőkkel közölni.

Budapest Hegyvidék, 2022. június 22.

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

Általános indokolás

Az Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelő (a továbbiakban: Szent János Kórház) Budapest XII. kerületében működik, mint közfeladatot ellátó egészségügyi szolgáltató. A Szent János Kórház számára is mindennapos problémát jelent a szakember hiány, számos dolgozó lakhatása nehezen megoldott, sokan pedig napi szinten nagy távolságot tesznek meg a lakóhelyük és a munkahelyük között. A Szent János Kórház részére térítésmentesen biztosításra kerülő bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási joggal a dolgozók életkörülményei minőségének emelésére, részükre kedvező lakhatás biztosítására kerülhet sor.

Önkormányzatunk Képviselő-testülete utoljára a 37/2019. (XII. 3.) Bp. Főváros XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet mellékletével 2020. január 1. napjától emelte meg a lakbéreket.

A piaci viszonyokhoz történő alkalmazkodásra figyelemmel 2022. szeptember 1. napjától a költségelví és piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakások lakbérének emelésére kerül sor.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet tervezet az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017 (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 9.§-át kiegészíti azzal, hogy a Képviselő-testület vagy a rendeletben meghatározott esetben a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság megállapodással a Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelő részére bérlőkiválasztási jogot biztosíthat oly módon, hogy a Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelőnek ezért pénzbeli ellenértéket nem kell fizetnie.

A 2. §-hoz

2022. szeptember 1. napjától a költségelví, illetve piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének 10 %-os emelésére kerül sor.

A 3. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.

A bérleti díjak emelésére 2022. szeptember 1-jei hatálybalépéssel kerül sor.

Az új, megemelt lakberek összegét írásban kell közölni a bérlőkkel a 3. §-ban meghatározott határidőben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelete módosítási javaslatokkal egységes szerkezetbe foglal szövege
(A módosítási javaslatokat a dőlt betűs szövegrész tartalmazza.)

<p>Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. rendelet (hatályos szöveg)</p>	<p>Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. rendelet (módosított szöveg)</p>
<p>9.§ (3) A pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület, a Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala és az Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelő bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala által kiválasztott, vele szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszony fennállásáig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által kiválasztott bérlővel 5 éves határozott időre köt bérleti szerződést.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Új rendelkezés</i></p> <p>9.§ (3) „(3) A pénzbeli ellenérték megfizetése alól mentesül a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület, a Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala, és az Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelő bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén, ha az általuk kiválasztott bérlővel a bérbeadó bérleti szerződést köt. Bérbeadó a Budapesti Rendőr-főkapitányság XII. kerületi Kapitánysága, a Budapest Főváros Kormányhivatala XII. kerületi Hivatala, és az Észak-Közép-budai Centrum Új Szent János Kórház és Szakrendelő által kiválasztott, vele szolgálati, egészségügyi szolgálati, illetőleg közszolgálati jogviszonyban álló bérlővel a szolgálati, egészségügyi fennállásáig, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által kiválasztott bérlővel 5 éves határozott időre köt bérleti szerződést.”</p>

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Kt. rendelete 2. számú melléklete (hatályos szöveg)				Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Kt. rendelete 2. számú melléklete (módosított szöveg)			
Komfort fokozat	Ft/m ² /hó			Komfort fokozat	Ft/m ² /hó		
	Szociális lakbér	Költségelví lakbér	Piaci lakbér		Szociális lakbér	<i>Költségelví lakbér</i>	<i>Piaci lakbér</i>
Összkomfortos lakás	320	470	1008	Összkomfortos lakás	320	517	1109
Komfortos lakás	279	405	854	Komfortos lakás	279	446	939
Félkomfortos lakás	155	249	512	Félkomfortos lakás	155	274	563
Komfort nélküli lakás	116	168	326	Komfort nélküli lakás	116	185	359
Szükséglakás	91	135		Szükséglakás	91	149	