



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 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

1.A Képviselő-testület 2007. június 12. 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 23/2007. (VI. 18.) Bp. XII. ker. Hegyvidék Ök. számú rendeletét (a továbbiakban: Ör.), mely 2007. augusztus 1-jén lépett hatályba.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit.

Az 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.

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről, a lakásfenntartási támogatás elveiről, valamint a lakásépítés támogatásának rendszeréről szóló 17/2006. (IV.14.) Fővárosi Közgyűlés rendeletének 2. § (1) bekezdése szerint a tulajdonos önkormányzatoknak a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének képzésénél különösen az épület karbantartásával, a központi berendezések üzemeltetésével, a közös használatú helyiségek állagának megőrzésével, az ilyen helyiségekben keletkező hibák kijavításával, valamint a közös használatú területek tisztán tartásával, megvilágításával, a háztartási szemét elszállításával kapcsolatban felmerülő kiadásokat kell számításba venniük.

A fenti jogszabályi előírásokra is figyelemmel az Ör. 4. számú melléklete határozza meg az Önkormányzatunk tulajdonában álló lakások bérlői által fizetendő lakbér mértékét.

2. A Fővárosi Önkormányzat a tulajdonában álló lakások lakbérét 29/2006. (VI.12.) Főv. Kgy. rendeletben határozza meg. Az Ör-ben meghatározott jelenlegi lakbérek mértéke - mindhárom bérbeadási mód esetén - alacsonyabb a Fővárosi Önkormányzat által megállapított lakbérékhez viszonyítva.

Az Ör. 35. §-ának (2) bekezdése szerint a Képviselő-testület évente egyszer növelheti a rendelet 4. számú mellékletében meghatározott bérbeadási módok szerinti lakbérek mértékét.

Önkormányzatunk Képviselő-testülete utoljára a 8/2013. (III.4.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Ök. rendelet 1.§-ával és mellékletével 2013. április 1. napjától emelte meg összkomfortos komfortfokozatú lakások esetében 3,7 %, valamennyi egyéb komfortfokozatú lakás és a szükséglakások tekintetében pedig 5,7%-kal az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérét. Az önkormányzati lakások lakbérének jelenlegi mértékét az előterjesztés 1. számú melléklete mutatja be.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2013. (IV.30.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Ök. rendelet 27.§ (5) bekezdése kimondja, hogy a rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. E kötelezettségre figyelemmel az alábbiakról tájékoztatom a Képviselő-testületet:

Az Önkormányzat költségvetési helyzete, illetve az önkormányzati épületekkel, az épületek központi berendezéseivel és a lakásokkal, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordítások megtérülésével kapcsolatos vagyongazdálkodási érdeke indokolja a költségelven bérbe adott lakások lakbér mértékének emelését. A piaci viszonyokhoz történő alkalmazkodásra és a fővárosi önkormányzati rendeletben foglaltakra is figyelemmel 2016. március 1. napjától kizárólag a költségelven bérbe adott lakások lakbérének 2,35%-kal történő emelésére teszek javaslatot, az emelés nagysága nem tekinthető számottevőnek.

Mindezekre figyelemmel kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez 2. szám alatt mellékelte rendeletet alkossa meg. Az előterjesztéshez 3. szám alatt mellékelem a rendelet-tervezet rövid indokolását, továbbá a változásokat két hasábos formában bemutató 4. mellékletet.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi Bizottságnak, a Pénzügyi Bizottságnak, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

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 23/2007. (VI. 18.)** Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2015. *12.10.*

Pokorni Zoltán
Polgármester

Láttam:

Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
Jegyző

Melléklet:

1. sz. melléklet: a 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelet 4. számú melléklete a lakberek jelenlegi mértékéről
2. sz. melléklet: a 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelet 4. számú mellékletét módosító rendelet-tervezete
3. sz. melléklet: a 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendeletét módosító rendelet-tervezet indokolása
4. sz. melléklet: módosítások két hasábos formában

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének jelenlegi mértéke

Komfort fokozat	Ft/m²/hó		
	Szociális lakbér	Költségelví lakbér	Piaci lakbér
Összkomfortos lakás	320	417	840
Komfortos lakás	279	360	712
Félkomfortos lakás	155	221	427
Komfort nélküli lakás	116	149	272
Szükséglakás	91	120	

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
/2015. () önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007.
(VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének módosításáról**

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-ának (1) bekezdésében és 86. §-ának (2) bekezdésében 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 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét meghatározó 4. számú melléklete helyébe 2016. március 1-jétől e rendelet melléklete lép.

2. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Az e rendelet melléklete szerinti új lakbér összegét
 - a) a 2016. január 15-én fennálló lakásbérleti jogviszony esetében 2016. február 29-éig kell a bérlőkkel írásban közölni;
 - b) a 2016. január 15. napját követően létrejövő lakásbérleti jogviszony esetében a lakásbérleti szerződésben kell a bérlőkkel közölni.

Budapest Hegyvidék, 2015. december „ „

Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

Indokolás

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat rendeletét módosító rendelet-tervezethez

Önkormányzatunk Képviselő-testülete utoljára a 8/2013. (III.4.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Ök. rendelet 1.§-ával és mellékletével 2013. április 1. napjától emelte meg összkomfortos komfortfokozatú lakások esetében 3,7 %, valamennyi egyéb komfortfokozatú lakás és a szükséglakások tekintetében pedig 5,7%-kal az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérét.

Az Önkormányzat költségvetési helyzete, illetve az önkormányzati épületekkel, az épületek központi berendezéseivel és a lakásokkal, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordítások megtérülésével kapcsolatos vagyongazdálkodási érdeke indokolja a költségelven bérebe adott lakások lakbér mértékének emelését. A piaci viszonyokhoz történő alkalmazkodásra és a fővárosi önkormányzati rendeletben foglaltakra is figyelemmel 2016. március 1. napjától kizárólag a költségelven bérebe adott lakások lakbérének 2,35%-kal történő emelésére teszek javaslatot, az emelés nagysága nem tekinthető számottevőnek.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelete (hatályos szöveg)				Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelete (módosított szöveg)			
Komfort fokozat	Ft/m ² /hó			Komfort fokozat	Ft/m ² /hó		
	Szociális lakbér	Költségelvű lakbér	Piaci lakbér		Szociális lakbér	Költségelvű lakbér	Piaci lakbér
Összkomfortos lakás	320	417	840	Összkomfortos lakás	320	427	840
Komfortos lakás	279	360	712	Komfortos lakás	279	368	712
Félkomfortos lakás	155	221	427	Félkomfortos lakás	155	226	427
Komfort nélküli lakás	116	149	272	Komfort nélküli lakás	116	153	272
Szükséglakás	91	120		Szükséglakás	91	123	

Melléklet a /2015. () Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

**4. melléklet a 23 /2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata
rendeletéhez**

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke 2016. március 1-től

Komfort fokozat	Ft/m ² /hó		
	Szociális lakbér	Költségelví lakbér	Piaci lakbér
Összkomfortos lakás	320	427	840
Komfortos lakás	279	368	712
Félkomfortos lakás	155	226	427
Komfort nélküli lakás	116	153	272
Szükséglakás	91	123	