



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek.)

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!

A tárgyban megjelölt rendelet módosítására teszek javaslatot a Tisztelt Képviselő-testület részére, az alábbiak szerint.

I. Önkormányzatunk az „Otthon megőregedni” program keretében idős, főleg egészségi állapotuk miatt mozgásukban korlátozott személyeknek kíván segítséget nyújtani. A program segítségével 65 év feletti, vagy mozgásszervi problémákkal küzdő személyek tulajdonában vagy bérletében álló ingatlanok akadálymentesítése, ennek keretében a lakás kisebb mértékű átalakítása, felújítása kerül elvégzésre. Az átalakítási munkák következtében előfordulhat, hogy a programban részt vevő személy által bérelt önkormányzati lakás komfortfokozata megváltozik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. évi törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 15. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik. A jogszabályhely (2) bekezdése szerint amennyiben a felújítási munkák elvégzése következtében a lakás komfortfokozata megváltozik, az eredeti szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

A lakástörvény tehát felhatalmazást ad a bérbeadónak arra, hogy amennyiben a bérleményt érintő komfortfokozat növelő beruházásnak költségei viselése estén a szerződés módosítására kerüljön sor, de azt nem teszi kötelezővé.

A törvény felhatalmazása alapján alkotott Ör. 38.§-a azonban kötelező jelleggel arról rendelkezik, hogy a lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, illetve a lakbér mértékét növelő vagy csökkentő körülményekben változás áll be. Amennyiben a programban részt vevő személyek önkormányzati tulajdonú lakást bérelnek és a lakásban komfortfokozatot növelő beruházás kerül elvégzésre, a komfortfokozat növekedése miatt érvényesített lakbéremelés igen

kedvezőtlen helyzetbe hozná az egyébként is nehéz anyagi és egészségi állapotban levő bérlőket. Erre tekintettel javaslom, hogy ezekben az esetekben kivételesen ne kerüljön sor a megnövekedett komfortfokozat miatti lakbéremelés érvényesítésére.

II. Az Ör. 67.§-a előírja, hogy nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbe adása esetén a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával lehet bérbe adni, és az albérleti szerződés fennállása alatt a bérlő a helyiségbér kétszeresét köteles fizetni.

A rendelkezés célja, hogy amennyiben a bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérbe adás útján ellenérték fejében tovább hasznosítja, abban az esetben Önkormányzatunk is részesülhessen a keletkezett nyereségből. Amennyiben azonban a nem lakás célú ingatlan bérlője az Önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szerv, vagy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság, abban az esetben az önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítása a költségvetési szerv, illetőleg a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaság útján történik, így ez esetben a bérleti díj kétszeresére emelése szükségtelen. A Lakástörvény 42.§(2) bekezdésében adott felhatalmazás alapján Önkormányzatunk az önkormányzat tulajdonában álló, bérbeadás útján hasznosított helyiségek albérletbe adásához adott hozzájárulás feltételeit rendeletben határozhatja meg, így a javasolt rendeletmódosításnak nincs akadálya.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési, 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.

Az előterjesztéshez 3. számú mellékletként csatolom az Ör. 2. és 18.§-ának módosítási javaslattal egységes szerkezetbe foglalt szövegét, 4. számú mellékletként pedig a rendelet jelenlegi és módosításra javasolt szövegét kéthasábos formában bemutató segédletet.

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, 2017. 02. 17.

Pokorni Zoltán
Polgármester

Láttam:

dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző

Melléklet:

1. sz. melléklet: a 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendeletét módosító rendelet-tervezete
2. sz. melléklet: a 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendeletét módosító rendelet-tervezet indokolása
3. sz. melléklet: a 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelet 18.§-ának módosítási javaslattal egységes szerkezetbe foglalt szövege
4. sz. melléklet: a 18.§ jelenlegi és módosításra javasolt szövege

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2017. (.....) 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**

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 Ör. 38.§-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakbért - a lakás önkormányzati program keretében történő térítésmentes felújítása kivételével - módosítani kell, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, illetve a lakbér mértékét növelő, vagy csökkentő tényezőkben változás áll be.”

2.§

Az Ör. 67.§-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A hozzájárulás további feltételei:

- a) a bérlő – az önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szervek, illetve kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok kivételével – az albérleti szerződés fennállásának ideje alatt a helyiségbér kétszeresét köteles megfizetni;
- b) a bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az albérlet a helyiségrészt az albérleti, illetőleg a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor, minden elhelyezési igény nélkül kiüríti. Az albérletnek nyilatkoznia kell, hogy a bérbeadóval szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszt.”

3.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2017. február

dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

INDOKOLÁS

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 önkormányzati rendelet tervezetéhez

Általános indokolás

Önkormányzatunk kiemelten fontosnak tartja a kerületben élő idős, mozgásukban korlátozott lakosok részére történő segítségnyújtást, erre tekintettel az érintettek lakhatási körülményei javítása céljából program indul. A program keretében a programban részt vevő személyek tulajdonában álló vagy általuk bérelt lakásokban felújítási munkák valósulnak meg. Amennyiben a programban önkormányzati bérlakásban élő bérlő vesz részt, abban az esetben egy esetleges komfortfokozatnövelő felújítási munka elvégzése esetén a lakás után a komfortfokozat növekedése miatt magasabb bérleti díj kerülne kiszámlázásra, mely ellehetetlenítené a program valódi célját, ezért szükségessé vált a rendelet azon szakaszának módosítása, mely kötelezően előírja a lakbér komfortfokozat növekedés miatti emelését. A rendelet módosítás szükségessé vált amiatt is, hogy amennyiben az önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szervek, vagy az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság az általa bérelt önkormányzati tulajdonú helyiségeket albérletbe adás útján kívánják hasznosítani, abban az esetben ne kelljen kétszeres bérleti díjat fizetniük.

Részletes indokolás

1.§-hoz

A rendelet tervezet az Ör. 38.§-át akként módosítja, hogy a lakbért –a lakás önkormányzati program keretében történő térítésmentes felújítása kivételével- módosítani kell, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, illetve a lakbér mértékét növelő, vagy csökkentő tényezőkben változás áll be. Amennyiben tehát a lakás felújítása önkormányzati program keretében, térítésmentesen kerül felújításra, abban az esetben a bérlőnek nem kell a megnövekedett komfortfokozat miatt bekövetkező lakbéremeléssel számolnia, ami igencsak megkönnyíti az idős, segítségre szoruló emberek életét.

2.§-hoz

Az Ör. jelenlegi szabályai szerint nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbe adása esetén a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával lehet bérbe adni, és az albérleti szerződés fennállása alatt a bérlő a helyiségbér kétszeresét köteles fizetni. A rendelet tervezet az Ör. 67.§-át akként módosítja, hogy amennyiben a nem lakás célú ingatlan bérlője az önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szerv, vagy az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság, abban az esetben a bérleti díjat nem kell a kétszeresére emelni. Amennyiben ugyanis a nem lakás célú ingatlan bérlője az önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szerv, vagy az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság, abban az esetben az önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítása a költségvetési szerv, vagy a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaság útján történik, így a bérleti díj kétszeresére emelése szükségtelen.

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 II. fejezetének módosítási javaslatokkal egységes szerkezetbe foglalt szövege
(A módosítási javaslatokat a dőlt betűs szövegrész tartalmazza.)

A lakbér módosítása

38. §

(1) A lakbért – *a lakás önkormányzati program keretében történő térítésmentes felújítása kivételével* módosítani kell, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, illetve a lakbér mértékét növelő, vagy csökkentő tényezőkben változás áll be.

Hozzájárulás az albérletbe adáshoz

67. §

(1) Ha a bérlő a rendeletben meghatározott feltételeket vállalja, a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával lehet albérletbe adni. Az albérletbeadás nem haladhatja meg a három évet, határozott idejű szerződés esetén pedig nem terjedhet túl a bérlő szerződésének időtartamán.

(2) A hozzájárulás további feltételei:

- a) a bérlő – *az önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szervek, illetve kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok kivételével* - az albérleti szerződés fennállásának ideje alatt a helyiségbér kétszeresét köteles megfizetni;
- b) a bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az albérlő a helyiségrészt az albérleti, illetőleg a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor, minden elhelyezési igény nélkül kiüríti. Az albérlőnek nyilatkoznia kell, hogy a bérbeadóval szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszt.

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)
38.§ (1) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, illetve a lakbér mértékét növelő, vagy csökkentő tényezőkben változás áll be.	38.§ (1) A lakbért –a lakás önkormányzati program keretében történő térítésmentes felújítása kivételével módosítani kell, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, illetve a lakbér mértékét növelő, vagy csökkentő tényezőkben változás áll be.
<p>67.§ (1) Ha a bérlő a rendeletben meghatározott feltételeket vállalja, a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával lehet albérletbe adni. Az albérletbeadás nem haladhatja meg a három évet, határozott idejű szerződés esetén pedig nem terjedhet túl a bérlő szerződésének időtartamán.</p> <p>(2) A hozzájárulás további feltételei:</p> <p>a) a bérlő az albérleti szerződés fennállásának ideje alatt a helyiségbér kétszeresét köteles megfizetni;</p> <p>b) a bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az albérlet a helyiségrészt az albérleti, illetőleg a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor, minden elhelyezési igény nélkül kiüríti. Az albérletnek nyilatkoznia kell, hogy a bérbeadóval szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszt.</p>	<p>67.§ (1) Ha a bérlő a rendeletben meghatározott feltételeket vállalja, a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával lehet albérletbe adni. Az albérletbeadás nem haladhatja meg a három évet, határozott idejű szerződés esetén pedig nem terjedhet túl a bérlő szerződésének időtartamán.</p> <p>(2) A hozzájárulás további feltételei:</p> <p>a) a bérlő – az önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szervek, illetve kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok kivételével – az albérleti szerződés fennállásának ideje alatt a helyiségbér kétszeresét köteles megfizetni;</p> <p>b) a bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az albérlet a helyiségrészt az albérleti, illetőleg a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor, minden elhelyezési igény nélkül kiüríti. Az albérletnek nyilatkoznia kell, hogy a bérbeadóval szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszt.</p>