

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

2012 DEC 06

Az ülés száma: 116-28/2012.,
Iktatószám: 114-404/2012.,
Az ülés időpontja: 2012. december 19.

Paulus

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 2/1998. (I. 21.) sz. önkormányzati rendelet egyes rendelkezéseinek módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 651/2012. (VI.27.) sz. ök. határozatával elfogadott Vagyongazdálkodási Konceptió és az annak végrehajtását elősegítő 1059/2012.(XI.28.) sz. ök. határozattal elfogadott Ingatlan gazdálkodási Program előírta a lakásgazdálkodás területét érintő rendeletek felülvizsgálatát.

A Nyugdíjasházi rendelet 2010. októberi módosítása óta eltelt idő, valamint a kerületben is végbemenő társadalmi – gazdasági változások azt eredményezték, hogy a rendelet több pontja elavulttá, alkalmazhatatlanná vált. Ennek nyomán került előkészítésre egy tervezet a szükséges változtatásokkal.

A módosítás tervezete felsorolás szerűen, az alábbi témákat érinti:

- szabályozásra kerül, hogy az üres nyugdíjasházi lakások bérbeadása pályázati rendszer keretében valósulhat meg;

- a pályázati felhívás megalkotására és kiírására az SZCST Bizottság jogosult;

- a módosítás rögzíti a nyugdíjasházi lakások bérleti jogának ellenértékét, mely az alábbiak szerint alakulna:

1) Pályázat keretében bére adott lakás esetén:

- 1 főnél 3 millió Ft,
- 2 fő együttes beköltözése esetén (bérlőtársak) 4 millió Ft egyösszegű befizetésével váltható meg a bérleti jog;

2) Befogadás esetén, az SZCST Bizottság döntése értelmében a bérlőtársként befogadott személy 2 millió Ft összeget köteles befizetni

- változás történik a lakások bérleti díja tekintetében melynél három díjkategóriát kívánunk alkalmazni a jövőben:

a) I. kategória szerint bérbe adott lakás esetén: 200 Ft/ m², amennyiben a bérlő (bérlőtársak) egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az 57.000 Ft-ot;

b) II. kategória bérbe adott lakás esetén: 300 Ft/ m², amennyiben a bérlő (bérlőtársak) egy főre jutó havi nettó jövedelme 57.000 Ft-nál magasabb, de nem haladja meg a 100.000 Ft-ot;

c) III. kategória bérbe adott lakás esetén: 400 Ft/ m², amennyiben a bérlő (bérlőtársak) egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a 100.000 Ft-ot.

- új elem a szabályozásban, hogy a bérleti díjon felül minden bérlő köteles működtetési hozzájárulást fizetni mely többek között a közös használatú helyiségek fenntartásából, a felvonó használatának biztosításából stb. díjából tevődik össze.
Ennek mértéke minden bérlakás esetében 100 Ft/ nm díjként kerülne megállapításra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a döntés meghozatalára.

B u d a p e s t, 2012. december „06 „



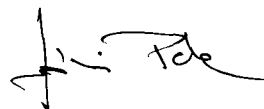
László Tamás
polgármester

Melléklet:

...../2012. (...) önkormányzati rendelet-tervezet az önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 2/1998. (I.21.) ök. rendelet módosításáról

(1) Témafelelős:

Városgazdálkodási Iroda

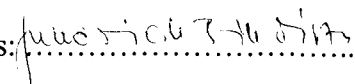


(2) Bizottságok:

PJB	SZCSTB	KKESB	TVÉKB
X	X		

(3) Jegyzői láttamozás:

2012. december „06 „

Aláírás: 

(4) Meghívandók:

Rendeletalkotási javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

megalkotja/2012. (...) önkormányzati rendeletét az önkormányzat tulajdonában álló nyugdíjasházában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 2/1998. (I.21.) ök. rendelet módosításáról.

Határidő: 2012.december 20. (a kihirdetésre)

Felelős: polgármester

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

[Jogsabályi hivatkozás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 1. §-a, az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről, valamint a lakásépítés támogatásának rendszeréről szóló 17/2006.(IV.14.) Főv. Kgy. rendelet 16.§ (3) bekezdése]



**Budapest Főváros XV. kerület
Rákospalota, Pestújhely, Újpalota
Önkormányzata
Képviselő-testületének**

...../2012.(.....)
önkormányzati rendelete

**a Budapest Főváros XV. ker.
Önkormányzat tulajdonában álló
Nyugdíjasházban levő lakások
bérbeadásának feltételeiről szóló
2/1998.(I.21.) ök. rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a lakások és nem lakás céljára szolgáló szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/1998.(I.21.) ök. rendelet (a továbbiakban: R) módosítására a következőket rendeli el:

1. §

A R. 5.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) A Nyugdíjasházban lévő üres lakás pályázat útján adható bérbe.

A Nyugdíjasházban lévő lakás bérleti jogának forgalmi értéke a pályázati kiírásban az alábbiak szerint állapítható meg:

aa) egy pályázó esetén 3 millió forint,

ab) ha ketten együttesen pályáznak 4 millió forint,

ac) A lakás bérleti jogának ellenértéke a R. 10.§ (3) bekezdésében szabályozott befogadás esetén 2 millió forint.”

2. §

A R. 6. § (1)-(2) bekezdésének helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Pályázni az az egyedülálló személy vagy házaspár jogosult aki az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte, vagy az öregségi nyugdíjkorhatár elérésétől függetlenül öregségi nyugdíjra jogosult, és önmaga ellátására képes, valamint a pályázat egyéb feltételeinek megfelel.”

(2) Különálló személyek abban az esetben pályázhatnak, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelnek és együttesen nyújtják be pályázatukat.”

3. §

A R. 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

A Nyugdíjasházban található lakások a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság által meghatározott pályázati kiírásban szereplő feltételekkel adhatók bérbe.”

4. §

A R. 10.§ (3) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásba a bérlő házastársán kívül más személyt bérlőtársként a polgármester javaslatára a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásával fogadhat be. A lakás albérletbe nem adható.”

5. §

A R. 11.§ (1) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben a Nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződést a bérlő felmondja, úgy igényt tarthat

- a) a korábbi bérlakásának megfelelő másik lakás bérletére, vagy
b) pénzbeni térítésre, melynek mértéke, a Nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérlője által fizetett éves bérleti díj 4-szerese, de legfeljebb 600.000 Ft.”

6. §

A R. 12. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. §

(1) A Nyugdíjasházban levő önkormányzati lakás bérletéért a bérlő a (2) bekezdésben meghatározottak szerint köteles bérleti díjat fizetni. A nyugdíjasházi lakás bérlője a bérleti díjon felül különszolgáltatási díjat is fizet. A különszolgáltatás díjának részleges térítéseként a bérlő köteles lakóegységként 100 Ft/ m²-nek megfelelő összeget fizetni.”

(2) A Nyugdíjasházban bérbeadott lakások lakbérének mértéke és alapja az alábbi kategóriák szerint alakul:

a) I. kategória szerint bérbeadott lakás esetén: 200 Ft/ m², amennyiben a bérlő (bérlőtársak) egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az 57.000 Ft-ot;

b) II. kategória bérbeadott lakás esetén: 300 Ft/ m², amennyiben a bérlő (bérlőtársak) egy főre jutó havi nettó jövedelme 57.000 Ft-nál magasabb, de nem haladja meg a 100.000 Ft-ot;

c) III. kategória bérbeadott lakás esetén: 400 Ft/ m², amennyiben a bérlő (bérlőtársak) egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a 100.000 Ft-ot.

(3) A bérleti díj megállapítása érdekében a bérlő köteles jövedelmi viszonyainak igazolására, melyet a bérbeadó minden év október 31-ig felülvizsgál. A felülvizsgálat érdekében a bérlő köteles minden év június 30-áig benyújtani jövedelmi helyzetét bizonyító iratokat, jövedelmi kimutatásokat, nyilatkozatot a

lakásban élők számáról, és az ott lakás jogcíméről. Amennyiben a bérlő e bekezdésben foglalt kötelezettségének önhibájából nem tesz eleget, a bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt felmondhatja.

(4) Amennyiben a felülvizsgálat azt állapítja meg, hogy a bérlő már nem jogosult a korábban megállapított bérleti díj fizetésére, a bérbeadó megállapítja az új bért és azt a bérlővel írásban, haladéktalanul közli.

(5) Ha a bérlő 2006. március 31-én már nyugdíjas volt, vagy nyugdíjszerű ellátásban részesült, és bérleményére 1994. január 1-jén fennálló határozatlan időre szóló szerződése van, akkor a lakbér összege a szerződés megszűnéséig, de legfeljebb a bérlő haláláig csak a II. kategória szerint bérbe adott lakás lakbérének mértékéig emelhető, amennyiben egyedül él.”

Záró rendelkezések

7. §

(1) Ez a rendelet 2013. január 1-jén lép hatályba.

(2) Ezen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(3) Hatályát veszti a R. 5.§ (1) bek. b)- e) pontja, 5.§ (2)–(4) bekezdése, 6.§ (3)-(6) bek., 8.§, 10.§ (1)-(2) bek., 11.§ (2) bekezdése.

Juhászné
dr. Baráth Márta
jegyző

László Tamás
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2012. hónapján.

Juhászné dr. Baráth Márta
jegyző

Általános indoklás

A Képviselő-testület 2012. júniusában fogadta el a az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját, melyben meghatározásra kerültek a gazdálkodás fő elemei, eszközei, és a megvalósítandó általános célok. A Konceptió mellékletét képező lakásgazdálkodási programban lettek meghatározva a lakásgazdálkodással kapcsolatos konkrét célok, feladatok. Ennek eredményeként rövid távú koncepció kidolgozása keretében az önkormányzat üzleti vagyona körébe tartozó speciális adottságú Nyugdíjasházi bérleményre vonatkozó szabályozásokat át kellett gondolni, hogy az eddig alkalmazott rendelkezések mennyire voltak alkalmazhatóak a megváltozott gazdasági – társadalmi körülmények között. Szükségesnek látszott a bérleti díjak felülvizsgálata, a bejutás feltételeinek, valamint összegének újfent meghatározása. Így került sor arra, hogy a korábbi névjegyzéki rendszer helyett a pályázati rendszer kerül bevezetésre, mely rugalmasabban alkalmazkodik a nyugdíjasházi bérlakásokban történő elhelyezési igényekhez, továbbá átláthatóbb eszközöket biztosít a bérbeadás folyamatában.

Azon rendelkezések, melyek nem fedték le a helyi sajátosságokat, valamint rendeletben történő szabályozásuk indokolatlanná vált hatályon kívül helyezésre kerültek.

Részletes indoklás

Az 1.§-hoz

A bérbeadás módját szabályozza.

Az 2.§-hoz

Azon személyi kört határozza meg, pontosítja, akik a pályázati eljárásban részt

vehetnek. Külön rendelkezést tartalmaz a személyi körre vonatkozóan.

A 3.§-hoz

A bérbeadás jogcíméről rendelkezik.

A 4.§-hoz

Bérlőtársi jogviszony létesítéséről szól a rendelkezés.

Az 5.§-hoz

Ebben a szakaszban pontosításra került a pénzbírság mértéke.

A 6.§-hoz

Ez a szakasz meghatározza a lakbér megállapításának feltételeit, módját, mértékét, felülvizsgálatának időpontját és kiegészítő rendelkezést tartalmaz az egyes körülményekhez kapcsolódó csökkentés mértékéről.

A 7.§-hoz

Záró rendelkezések

Hatályba léptető és átmeneti rendelkezéseket tartalmaz.

651/2012. (VI. 27.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját elfogadja, egyben felkéri a polgármestert, hogy a Konceptió felülvizsgálatát évente készíttesse el, és terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős : polgármester

Határidő: koncepció felülvizsgálatára 2013. június 30.

(Jogsabályi hivatkozás: Alaptörvény, 32. cikk (1) bek. e) pont, 33. cikk (1) bek., 1990. évi LXV. törvény 9. § (1)-(2) bek., 64. § (8) bek., 77. § (1) bek., 5/2000. (II. 29.) önkormányzati rendelet 6. § (1)-(2) bek., a) pont, 7. §, 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bek.)

(Szavazati arány: 15 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 5 tartózkodás)

1059/2012. (XI. 28.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptiójának mellékleteként elfogadja az Ingatlan gazdálkodási Programot.

Felelős : polgármester

Határidő : 2012. november 28.

(Jogsabályi hivatkozás: 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bek., 9. § (1)-(2) bek., 10. § (1) bek. a) pont)

(Szavazati arány: 11 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 5 tartózkodás)