

114/2013. (VI.27.) sz. ök. határozat

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER**

Az ülés száma: 1-59/1/2013.
Iktatószám: 1-79-4/2013.
Az ülés időpontja: 2013. január 30.

2013 JAN 17

Paulus

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A Nyugdíjsházi 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 legutóbbi, 2012. december 19-ei ülésen Képviselő-testület tárgyalta a Nyugdíjsházi rendelet módosítását. A testületi ülés anyagainak előkészítését segítő illetékes bizottságok – PJ Bizottság és SZCST Bizottság – észrevételeikkel együtt megtárgyalásra javasolták a tervezetet.

Az észrevételek az alábbiak voltak:

A bérleti díj meghatározásánál az I. kategória esetén tegyünk különbséget a bérlő (egy személy) és bérlőtársak között az egy főre eső nettó havi jövedelmek figyelembevételkor: egyszemélyes háztartásnál a jövedelem felső határa 75.000,-Ft legyen, bérlőtársak esetén ez az összeg 57.000,-Ft-ban legyen meghatározva. Az SZCSTB ezen javaslatának KT tárgyalásakor derült fény arra, hogy amennyiben ez a szövegrész beépítésre kerül, úgy a bérleti díj II. kategóriájánál lesz egy logikai hézag a bérleti díjak számításánál, melyet a testületi ülésen már nem lehetett orvosolni, így született meg az a döntés, hogy a Testület következő ülésére ismételten elő kell készíteni a javított anyagot.

A PJB támogatta az SZCSTB azon észrevételét, mely a jelen tervezetben már helyesen szerepel, hogy a jövedelem- felülvizsgálatot minden év március 31-éig el kell végezni a február 28-áig leadott jövedelemigazolások alapján.

*Az SZCSTB módosító javaslattal élt a jelen tervezet 10.§ (1) bekezdésében foglaltakra, amennyiben a bérlő felmondja a bérleti szerződését – **beköltözhető állapotban adja le lakását,** továbbá az a) pontnál kiemelte, hogy a korábbi - 2010 október 1-jét megelőzően **bérbe adott – bérlakásoknak megfelelő másik lakás bérletére jogosult a bérlő felmondás esetén.** Ezt a javaslatot a PJB nem támogatta, mint ahogy az 580/2012. (XII.13.) sz. SZCSTB határozatot sem, azonban ezt a rendelkezést már a jelen tervezet nem tartalmazza, mivel a módosítások következtében okafogyottá vált a rendeletben való szerepeltése.*

A fent említett javaslatokra figyelemmel készült el a rendelet-tervezet új szövege.

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 bérbe 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

aa) a bérlő (egy fő esetén) havi nettó jövedelme nem haladja meg a 75.000,-Ft-ot,

ab) bérlőtársak esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az 57.000,-Ft-ot;

b) II. kategória szerint bérbe adott lakás esetén: 300 Ft/ m², amennyiben

ba) a bérlő (egy fő esetén) havi nettó jövedelme meghaladja 75.000 Ft-ot;de nem haladja meg a 125.000,-Ft-ot,

bb) bérlőtársak esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem 57.000 Ft-nál magasabb, de nem haladja meg a 100.000 Ft-ot;

c) III. kategória szerint bérbe adott lakás esetén: 400 Ft/ m², amennyiben


ca) a bérlő (egy fő esetén) havi nettó jövedelme meghaladja a 125.000,-Ft-ot,

cb) bérlőtársak esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a 100.000 Ft-ot.

Új elem a szabályozásban, hogy a bérleti díjon felül minden bérlő köteles működtetési hozzájárulásként különszolgáltatási díjat fizetni, mely többek között a közös használatú helyiségek fenntartásából, a felvonó használatának biztosításából stb. díjakból 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, 2013. január „ „



László Tamás
polgármester

Melléklet:

...../2013. (...) önkormányzati rendelet-tervezet az önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadásának feltételeiről

(1) Témafelelős:

Polgármesteri Kabinet

.....

(2) Bizottságok:

PJB	SZCSTB	KKESB	TVÉKB
X	X		

(3) Jegyzői láttamozás:

2013. január „17.”

Aláírás:

.....

(4) Meghívandók:**Rendeletalkotási javaslat:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

megalkotja/2013. (...) önkormányzati rendeletét az önkormányzat tulajdonában álló nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadásának feltételeiről

Határidő: 2013. január 30. (a döntésre)

2013. február 4. (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 3. §-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, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 65/A. § (2) bekezdésére, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjára, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1.pontjára, a Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályairól szóló 28/2012. (VII. 2.) ök. rendelet 62.§ (1) és (4) bekezdéseire]

3.f

A

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

...../2013.(.....)
önkormányzati rendelete

**a Budapest Főváros XV. ker.
Önkormányzat tulajdonában álló
Nyugdíjasházban levő lakások
bérbeadásának feltételeiről**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében a Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadásának feltételeiről a következőket rendeli el:

A rendelet célja

1.§

A rendelet célja, hogy megteremtse a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Nyugdíjasházban (továbbiakban: Nyugdíjasház) lévő lakásokkal való eredményes gazdálkodásnak az állampolgárok érdekeivel összhangban álló feltételeit.

A rendelet hatálya

2.§

A rendelet tárgyi hatálya a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalában 1582 tulajdoni lapszámon,

91158/54 hrsz.-on nyilvántartott, a természetben Budapest XV. kerület Erdőkerülő u. 34. szám alatti Nyugdíjasházban lévő lakásokra -a 3. §-ban foglalt kivételekkel- terjed ki.

3. §

A rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros Önkormányzatának folyamatos bérlőkijelölési jogára, valamint a Nyugdíjasházban kialakított gondozóház helyiségeire.

4. §

A rendelet személyi hatálya kiterjed

- a) magyar állampolgárra,
 - b) uniós polgárra,
 - c) a magyar hatóság által menekültként elismert személyre
- aki a 2. §-ban meghatározott lakásra pályázatot nyújt be.

5. §

Megüresedett lakást csak pályázat útján lehet bérbe adni.

A bérbeadás feltételei

6. §

(1) A (3) bekezdésben foglalt kivétellel a Nyugdíjasházban az az egyedül álló személy vagy házaspár lehet bérlő (továbbiakban: bérlő), aki vállalja, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő nyugdíjasházi lakás bérleti joga ellenértékét megfizeti és e rendelet egyéb feltételeinek is megfelel.

(2) A Nyugdíjasházban lévő lakás bérleti jogának ellenértéke:

- a) egy pályázó esetén 3 millió forint,
- b) két együttes pályázó esetén összesen 4 millió forint,
- c) az e rendelet 10.§-ában szabályozott befogadás esetén 2 millió forint.

(3) Egyedülálló személyek abban az esetben lehetnek azonos lakásban bérlők, amennyiben a kérelmüket együttesen

nyújtják be és a rendeletben foglalt feltételek mindkettőjükre fennállnak.

7.§

(1) A 6. §-ban meghatározott személy a Nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérlője csak akkor lehet, ha:

- a) az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte és önmaga ellátására képes, vagy
- b) az öregségi nyugdíjkorhatár elérésétől függetlenül öregségi nyugdíjra jogosult, és önmaga ellátására képes.

(2) A bérlő személyéről a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság javaslatára a polgármester dönt.

A bérbeadás módja

8.§

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

9.§

(1) A Nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződést határozatlan időtartamra kell megkötöni.

(2) A szerződést az Önkormányzat által szerződésben megbízott ingatlankezelő társaság köti meg.

10.§

A Nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásba a bérlő házastársán kívül más személyt bérlőtársaként a polgármester javaslatára a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásával fogadhat be. A lakás albérletbe nem adható.

A bérleti szerződés felmondása

11.§

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

- a) a korábbi bérlakásának megfelelő másik lakás bérletére, vagy
- b) pénzbeni térítésre tarthat igényt.

(2) A pénzbeni térítés mértéke a Nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérlője által fizetett éves bérleti díj 4-szerese, de nem haladhatja meg a 600.000 Ft-ot.

Bérleti díj

12.§

(1) A Nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérletéért a bérlő a (2) bekezdésben meghatározottak szerint köteles bérleti díjat fizetni.

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

- a) I. kategória szerint bérbe adott lakás esetén: 200 Ft/ m², amennyiben
 - aa) a bérlő (egy fő esetén) havi nettó jövedelme nem haladja meg a 75.000,- Ft-ot,
 - ab) bérlőtársak esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az 57.000,-Ft-ot;
- b) II. kategória szerint bérbe adott lakás esetén: 300 Ft/ m², amennyiben
 - ba) a bérlő (egy fő esetén) havi nettó jövedelme meghaladja 75.000 Ft-ot;de nem haladja meg a 125.000,-Ft-ot,
 - bb) bérlőtársak esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem 57.000 Ft-nál magasabb, de nem haladja meg a 100.000 Ft-ot;
- c) III. kategória szerint bérbe adott lakás esetén: 400 Ft/ m², amennyiben
 - ca) a bérlő (egy fő esetén) havi nettó jövedelme meghaladja a 125.000,-Ft-ot,
 - cb) bérlőtársak esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a 100.000 Ft-ot.

(3) A bérleti díj megállapítása érdekében a bérlő köteles jövedelmi viszonyainak igazolására, melyet a bérbeadó minden év március 31-ig felülvizsgál. A

felülvizsgálat érdekében a bérlő köteles minden év február 28-ig 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, az ingatlankezelő társaság a lakásbérleti jogviszonyt felmondja.

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

Különszolgáltatási díj

13. §

(1) A nyugdíjasházi lakás bérlője a bérleti díjon felül a működtetési költségekhez való hozzájárulásként különszolgáltatási díjat fizet.

(2) A különszolgáltatási díj mértéke lakásonként 100 Ft/ m².

Záró rendelkezések

14.§

(1) Ez a rendelet 2013. február 5. napján lép hatályba.

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

(3) Hatályát veszti a Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 2/1998.(I.21.) ök. rendelet.

Juhászné
dr. Baráth Márta
jegyző

László Tamás
polgármester

Ez a rendelet kihirdetésre került
2013. hónapján.

Juhászné dr. Baráth Márta
jegyző

Kihirdetési záradék:

Általános indoklás

A Képviselő-testület 2012. júniusában fogadta el 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 Nyugdíjsházi 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 ismételt meghatározása.

Így került sor arra, hogy a korábbi névjegyzéki rendszer helyett a pályázati rendszer kerül bevezetésre, mely rugalmasabban alkalmazkodik a nyugdíjsházi bérlekásokban 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 rendelet célját határozza meg.

A 2§.- 4.§-ához

A rendelet hatályra vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

Az 5.§-hoz

A bérbeadásra vonatkozóan tartalmaz alapvető szabályt, csak üres Nyugdíjsházi lakásra írható ki pályázat.

A 6.§-hoz

A bérbeadás feltételeiről rendelkezik

A 7.§-hoz

Azon személyi kört határozza meg, amely a pályázati eljárásban részt vehet.

A 8.§-hoz

A bérbeadás módját szabályozza.

A 9.§-hoz

A létrejövő bérleti jogviszony időtartamát határozza meg.

A 10.§-hoz

A házastárson kívül, más személy bérlettársként történő befogadásának lehetőségét szabályozza.

A 11.§-hoz

A bérleti jogviszony felmondása esetére tartalmaz rendelkezést, valamint a pénzbeni térítés mértéke került összegszerű meghatározásra.

A 12.§-hoz

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

A 13§-hoz

A különszolgáltatási díj kerül bevezetésre új fogalomként.

A 14.§-hoz

Záró rendelkezések

Hatályba léptető és átmeneti rendelkezéseket tartalmaz.