

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

2013. június 17
Atvette: *Gu*

Iktatószám: 1179-226/2013.
Az ülés száma: 1159-15/2013.
Az ülés időpontja: 2013. június 26.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet egyes rendelkezéseinek a módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2012. júniusában megtárgyalta és elfogadta a 651/2012.(VI.27.) ök. számú határozatával az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját, továbbá a 652/2012.(VI.27.) ök. számú határozatával döntött a részletes Vagyongazdálkodási Program elkészítéséről.

A Konceptió megvalósításának programja többek között tartalmazza az Önkormányzat rövid-, közép- és hosszú távú lakáskonceptióját és operatív felújítási tervét, az üres lakások hasznosításának a koncepcióját, az üres, nem lakás célú helyiségek bérbeadásának koncepcióját, valamint az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolatrendszer átalakításának koncepcióját.

A konkrét intézkedési tervek kidolgozása keretében az elsődleges feladat az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanállomány (lakás- és helyiségvagyon) tényleges, mélyreható műszaki, gazdaságossági tényezők alapján történő felmérése volt. Ennek alapján megállapítható, hogy az Önkormányzat lakás- és helyiségvagyonának minősége nagyon vegyes. Egy része lakhatásra vagy egyéb emberi tartózkodásra alkalmatlan, jelentős része csak felújítás után hasznosítható, még a magas komfortfokozatú lakások is olyan lelakott állapotban vannak, hogy felújítás nélkül nem adhatók bérbé.

A Palota Holding Zrt. feltárt néhány olyan ingatlant, amelyek esetében a leggazdaságosabb megoldás az épület elbontása, s az üres telek önkormányzati célú, esetleg eladás útján történő hasznosítása. Erre vonatkozó határozatok születettek a 2012. december 19-i, valamint a 2013. április 24-i képviselő-testületi ülésen.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások jelenleg közel 10%-a üresen áll és jelentős részük hasznosítható. Az üresen álló, bérbé adható önkormányzati lakások száma összesen 241 db, ebből 213 db (!) ebben a ciklusban vált üressé, elsősorban lakáskiürítések következtében – ez lehetőséget nyújt a nagyon rossz adottságú lakásvagyon portfólió átalakítására. A lakáskiürítések során azon bérlők számára, akik a drága bérű és rezsijű lakások fenntartására fenntartható módon nem voltak képesek, alacsonyabb komfortfokozatú és kisebb lakások felajánlásával segítünk. A lakáskiürítések folyamatában így lehetett egyszerre érvényesíteni a szociális és a jogi biztonságot. A folyamatok elemzése kapcsán látható, hogy a magasabb színvonalú, összkomfortos panellakások felértékelését és a komfortos lakások tudatos fenntartását egyszerre kellett érvényesíteni az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadási folyamataiban.

A lakásállomány legértékesebb részében – az összkomfortos panellakások tekintetében – jelentős változások álltak be az elmúlt hat-nyolc évben. Nagyszámú paneles lakóépület esetében hajtottak végre jelentős – 20-60 %-os – energia megtakarítást eredményező felújítást 2006-2013 között (Panel Programokban 2006-2009 között 2034 db, 2009-2011 között 3141 db, ZBR programban 1584 db, Zsókavár Program I., II., III. ütemben 1390 db, mindösszesen 8149 db) Ezekben az önkormányzati bérlakások aránya elérheti a 3-4 %-ot, azaz összesen 240-300 db-ot.

Az üresen álló lakások közül komfort nélküli 22 db, amelyeket a pályázati rendszerből ki kell emelni (ehhez járul még a Hubay tér 8. sz. alatti – fokozatosan kiürítésre kerülő épületben lévő 1 db félkomfortos, 7 db komfortos lakás – így a 241 db lakásból 30 db esik ki, így marad elviekben 211 db bérbe adható lakás). A komfort nélküli lakások listáját alaposan át kell tekinteni, a lehetséges kimenetek: elsősorban bontás, néhány esetben a szomszédos lakáshoz csatolás, ritkábban komfortfokozat emelése. A **félkomfortos** lakások közül **21 db** áll üresen (ebből 1 db a Hubay tér 8. sz. alatti épületben található). A **komfortos** lakások között jelenleg **110 db** üresen áll (ebből 7 db a Hubay tér 8. sz. alatti épületben van). Az üresen álló **összkomfortos** lakások száma összesen **88 db**, ebből 79 db paneles technológiával épült épületben van, 9 db nem paneles. Az összkomfortos lakások közül energetikai felújításban részesült 27 db.

Az üresen álló lakások összesítése:

- összkomfortos	88 db, ebből	
o paneles		79 db
o nem paneles		9 db
o energetikai felújításban részesült		27 db
- komfortos	110 db, ebből	
o Hubay tér 8. sz. alatti (bontandó)		7 db
- félkomfortos	21 db, ebből	
o Hubay tér 8. sz. alatti (bontandó)		1 db
- elviekben bérbe adható	219 db	
- komfort nélküli (nem adható bérbe)	22 db	

A XV. kerület demográfiai helyzetének alapvető jellemzői: a népességfogyás, ezen belül az idősebb korosztály növekedése, a fiatal családok csökkenése. Ennek a folyamatnak számos egyéb káros következménye van, pl. az intézmények alulhasznosítottsága, ami a fajlagos működtetési és fenntartási költséget növeli. Az Önkormányzatnak az egyik legfontosabb feladata a kerületben a népességfogyás megállítása, a fiatal, gyermekes családok ideköltözésének elősegítése. E célok eléréséhez a lakásgazdálkodási eszközök is igénybe vehetők, ehhez azonban a jelenlegi lakáspályázati rendszer átalakítása szükséges.

E célok elérése érdekében a 2012. novemberi testületi ülés 1061/2012. (XI.28) sz. önk. határozatában Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkérte a polgármestert, hogy a Palota Holding Zrt. bevonásával az üresen álló lakások hasznosítása érdekében dolgoztassa ki Fiatal családok lakáshoz juttatási program, Röptető lakás program, Albérletből kislakásba program pályázati feltételeit, és terjessze a hatáskörrel rendelkező döntéshozó elé.

Jelen előterjesztés, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet módosítására is irányul, és olyan igényeket céloz meg, amelyeknek következtében a jövőben a társadalmi célok elérése érdekében eredményesebbé válhat az ingatlangazdálkodás. Ennek érdekében több típusú lakásprogramot- pályázatot kívánunk indítani, melynek elveit a jelen előterjesztés tartalmazza.

Megtartva a rendeleti kereteket, továbbra is szociális, költségelvű és piaci pályázatokat írna ki az önkormányzat, azonban új szempontok szerint.

A tervezett pályázati programok legfontosabb szempontjai az alábbiak:

- A lakások pályáztatása során
 - o a lakások minőségét (komfortfokozatát, energetikai jellemzőit, színvonalát),
 - o a lakások felújítottságát, a felújításban a bérbeadó és bérlő közös teherviselését,
 - o az elérendő társadalmi célokat
 - fiatal, gyermekes családok letelepítését,
 - egyedülálló fiatalok letelepítését,
 - a lakásmobilizáció beindítását,
 - a minőségi szempontok társadalmi érvényesítését
 - a lakbér és egyéb díjak megállapításában a teherviselés összhangjának megteremtését
 - o a lakásbérlettel kapcsolatosan a hosszabb távú időtartam megállapítását (különösen a felújítási kötelezettség és a bérbeszámítás esetén)

egyaránt figyelembe kell venni.

- Az energetikai felújításban részesült, minőségi, összkomfortos paneles bérlakás felújított állapotban csak piaci elven, egyszeri igénybe vételi díj megfizetésével, piaci elvű lakbér fizetése ellenében pályázható. Ennek gazdasági és erkölcsi alapja az, hogy ezen lakások energetikai felújítására az EU, az állam, az Önkormányzat támogatásként és önrészként jelentős forrásokat biztosított. E lakások az önkormányzati lakásállomány legmagasabb színvonalú elemei, ennek megfelelően kell fenntartani, és a vagyongazdálkodásban kiemelt módon kezelni azokat. A lakások csak felújított állapotban adhatók bérbe - a felújítási költség 40-50 eFt/m² (az ezen felújítási igényhez a szükséges maximális sztenderdet meg kell határozni). A minőségi bérlakás programnak öt éven belül meg kell térülni, az ebből adódó bevétel további lakásfelújítás érdekében a Lakásfelújítási Alapba kerül.
- Az összkomfortos paneles bérlakásokat elsősorban piaci alapon, kisebb mértékben – amennyiben erre nincsen elég jelentkező – költségelven kell pályáztatni. Törekedni kell arra, hogy az összkomfortos paneles bérlakások a jövőben szociális elven pályázat útján ne legyenek bérbeadhatók. A lakásfelújítás megoszlik a bérbeadó és a bérlő között 2/3-1/3 arányban bérbeszámítási szabályok betartásával – a felújítási költség összesen 30-40 eFt/m² (az ezen felújítási igényhez a szükséges maximális sztenderdet meg kell határozni).
- A komfortos bérlakásokat elsősorban költségelven, kisebb mértékben – amennyiben nincsen erre elég jelentkező – szociális alapon lehet bérbe adni. Törekedni kell arra, hogy komfortos bérlakásokat a jövőben pályázat útján piaci alapon ne lehessen bérbe adni. A lakásfelújítás megoszlik a bérbeadó és a bérlő között 2/3-1/3 arányban bérbeszámítási szabályok betartásával – a felújítási költség összesen 20-30 eFt/m² (az ezen felújítási igényhez a szükséges maximális sztenderdet meg kell határozni).
- A félkomfortos bérlakások a jövőben kizárólag szociális alapon adhatók bérbe. A lakásfelújítás megoszlik a bérbeadó és a bérlő között 1/2, 1/2 arányban bérbeszámítási

szabályok betartásával – a felújítási költség összesen 10-20 eFt/m² (az ezen felújítási igényhez a szükséges maximális sztenderdet meg kell határozni).

- A költségelven kiadott lakások bérbeadása során törekedni kell arra, hogy a lakbér és egyéb bevételek a lakásfenntartás költségét fedezzék.
- A pályázat benyújtásának - a korábbi gyakorlattal szemben - ezentúl nem feltétele, hogy a pályázó rendelkezzen a XV. kerületben lakóhellyel – ezt az elérendő társadalmi célok (a be-, illetve visszatelepítés) indokolják.
- A pályázatokhoz ki kell dolgozni a bérbeszámítási szabályokat (felújítási sztenderdek – csak a bérbeadó törvényben előírt kötelezettségeit kell teljesíteni,)
- Az elkövetkező pályázatok során el kell érni, hogy a lakás bére (és egyéb költségei) és a szociális rászorultság elve minél erőteljesebben elváljon egymástól (a lakbér a lakásra vonatkozik – komfortfokozat, alapterület, minőség, járulékos költségek stb. alapján –, a szociális rászorultság a személyhez kötődik, vagyis a rászorultságot a szociális ellátó rendszerben kell érvényesíteni (lakhatási-, lakbértámogatás, egyéb szociális gondoskodás keretében pl. a rászorultságra jogosító jövedelemhatárok emelésével). Ezen elv alapján a jelenlegi költségelvé bérlakáshoz jutás egy főre jutó jövedelem határait mind lefelé, mind felfelé ki kell szélesíteni.
- Minden egyes lakáshoz alaprajz, részletes műszaki leírás készítendő, a felújítási szempontok és igények pontos műszaki és költség meghatározásával
- Mindegyik pályázathoz Hatásvizsgálatra, esettanulmányok elemzésére van szükség, a pályázatok ezek birtokában írhatók ki.

A pályázati programok:

I. Összkomfortos paneles bérlakás pályázati program

I./A „Költözzön felújított, minőségi panellakásba a XV. kerületbe!” (csak piaci alapú)

- Jelentősen nőtt az olyan lakások száma, amelyeknek az értéke a 2006. óta folyamatban lévő ún. „panelprogram” eredményeként növekedett (a homlokzati hőszigetelő rendszer kialakítása, az ablakcsere, a fűtési rendszer átalakítása jelentős megtakarítást eredményez a lakók számára a fűtési költség terén). A felújított, minőségi lakásokra külön pályázatot kívánunk kiírni.
- A pályázók esetében előnyben kívánjuk részesíteni a fiatal, gyermekes családokat (40 év alatti életkor, legalább egy gyermek), a magasabb jövedelműeket (120 eFt/fő az együttműködő családtagokat tekintve), a társadalmi cél elérése érdekében nem feltétel az 5 éves helyben lakás.
- A piaci alapú pályázati eljárás kiegészül egy egyszeri igénybevételi díj bevezetésével (legfeljebb 10 000,-Ft./m², az energetikai felújítás hatékonyságának megfelelően differenciálva).
- A lakások csak felújított állapotban kerülhetnek bérbeadásra. A lakásokra fordítható felújítási költség: 40-50 eFt/m²
- 2013-ban két ütemben mind a 27 db energetikai felújításban részesült bérlakást fel kell újítani és pályázaton meghirdetni. A pályázati tapasztalatokat folyamatosan finomítani kell, a pályázathoz jelentős promóció társuljon.

I./B „Költözzön panellakásba a XV. kerületbe!” program (elsősorban piaci alapú, kisebb mértékben költségelvé) Fiatal családok bérlakáshoz juttatási programja

- Az újpalotai lakótelepen jelentős mértékű rehabilitáció folyik, megújulnak intézmények, közterületek, közparkok. Az átalakulás olyan mértékű, hogy a lakótelepi lakásvagyon

jelentős mértékben felértékelődött. Emiatt elvként fogalmazzuk meg, hogy az összkomfortos paneles bérlakást a jövőben csak piaci elvben lehessen bérebe adni.

- A pályázók esetében előnyben kívánjuk részesíteni a fiatal, gyermekes családokat (40 év alatti életkor, legalább egy gyermek), a magasabb jövedelműeket (120 eFt/fő az együttműködő családtagokat tekintve), a társadalmi cél elérése érdekében nem lesz feltétel az 5 éves helyben lakás.
- A pályázati elképzelésekhez kívánjuk igazítani a rendelet szabályait is, így például az egy főre eső nettó jövedelem felső határát megemeltük a korábbi 85.500,-Ft/fő/hóról 120.000,-Ft/fő/hó összegre. Az ezen összeg feletti jövedelemmel rendelkező pályázó piaci alapú bérleti díjat fizet, 40-120 eFt/fő egy főre jutó jövedelem esetén költségelví bérleti díjat fizet.
- A pályázati rendszer átalakításakor a stabil anyagi „erőforrásokkal” rendelkező bérlők iránti igény fogalmazódik meg elsősorban.
- A lakások felújítása megoszlik a bérbeadó és a bérlő között, a ráfordítás-felújítás maximalizált költsége 30-40 eFt/m², amelyből 2/3-ot a bérbeadó, 1/3-ot a bérlő fizet (a bérbeadói felújítási kötelezettsége részeként), bérbeszámítási szabályok alkalmazásával.
- 2013-ban az összkomfortos paneles – energetikailag nem felújított – 52 db lakásból mintegy 30-35 db-ot kellene meghirdetni, a többit a 2014-es lakásprogram során (első negyedévben).

II. Komfortos bérlakás pályázati program

- Komfortos bérlakás a jövőben piaci elven nem adható bérebe, összkomfortosítása a lakásállomány fenntarthatósága szempontjából ritkán indokolható. Ezekre a lakásokra szükség van a lakáskiürítési folyamatokban, a csekélyebb anyagi erőforrásokkal rendelkező – elsősorban fiatal – családok számára bérlakásként.

II./A „Költözzön albérletből kislakásba Palotára!” program (elsősorban költségelví, kisebb mértékben – amennyiben nincsen elég jelentkező – szociális bérlakásként), egyedülálló, vagy házas fiatalok bérlakáshoz juttatási programja

- A program elsősorban albérletben élő egyedülállók, otthon élő fiatal felnőttek, fiatal családok (szülői, élettársi kapcsolatban egy gyermekkel), egy szülő gyermek(ek)kel), deviza hitel károsultak, akik albérletbe kényszerültek számára kínál lakhatási lehetőséget.
- A fiatalok lakáshoz jutási esélyeit szeretnénk erősíteni azzal, hogy a pályázatot elsősorban 40 év alattiak számára írjuk ki.
- Csökkentjük a költségelven bére adható lakások jövedelembevallás alsó határát, az új jövedelemhatárt 40.000,-Ft-ban állapítjuk meg, illetve az egyfős bérleményeknél a jövedelemhatár 60.000,-Ft-ban került meghatározásra, figyelembe véve az egyfős háztartások megélhetési nehézségeit. A pályázatoknál elsősorban a bejelentett jövedelemmel rendelkezőket szeretnénk előnyben részesíteni.
- Ebbe a kategóriába az egyszobás, jellemzően 35 m² alatti, jobb minőségű, gazdaságosan felújítható komfortos bérlakásokat kell sorolni, a pályázatokat a lakóközösségek és a lakókörnyezet figyelembe vételével is lehet pontosítani.
- A lakások felújítása megoszlik a bérbeadó és a bérlő között, a ráfordítás-felújítás maximalizált költsége 20-30 eFt/m², amelyből 2/3-ot a bérbeadó, 1/3-ot a bérlő fizet (a bérbeadói felújítási kötelezettsége részeként), bérbeszámítási szabályok alkalmazásával.
- A több. mint 80 db egyszobás komfortos bérlakás közül kb. a felét – legalább 35-40 db-ot – kellene 2013-ban pályázaton meghirdetni, a többit a jelenleg is folyó lakáskiürítési, illetve 2014. évi feladatok során kell bevonni a lakásgazdálkodási programba.

II./B „Életkezdés, vagy újrakezdés Palotán!” program (elsősorban költségelvű, kisebb mértékben – amennyiben nincsen elég jelentkező – szociális bérlakásként), fiatal, házas, gyermekes fiatalok bérlakáshoz juttatási programja

- A program elsősorban életkezdő fiatal családok (szülői, élettársi kapcsolatban több gyermekkel), egy szülő gyermekekkel), vagy újrakezdő albérletben élő, fiatal családok, deviza hitel károsultak, akik albérletbe kényszerültek számára kínál lakhatási lehetőséget.
- A fiatalok lakáshoz jutási esélyeit szeretnénk erősíteni azzal, hogy a pályázatot elsősorban 40 év alattiak számára írjuk ki.
- Csökkentjük a költségelven bére adható lakások jövedelembevallás alsó határát, az új jövedelemhatárt 40.000,-Ft-ban állapítjuk meg, illetve az egyfős bérleményeknél a jövedelemhatár 60.000.-Ft-ban került meghatározásra, figyelembe véve az egyfős háztartások megélhetési nehézségeit. A pályázatoknál elsősorban a bejelentett jövedelemmel rendelkezőket szeretnénk előnyben részesíteni.
- Ebbe a kategóriába jellemzően a többszobás, 45 m²-nél nagyobb alapterületű jobb minőségű, gazdaságosan felújítható komfortos bérlakásokat kell sorolni, a pályázatokat a lakóközösségek és a lakókörnyezet figyelembe vételével is lehet pontosítani.
- A lakások felújítása megoszlik a bérbeadó és a bérlő között, a ráfordítás-felújítás maximalizált költsége 20-30 eFt/m², amelyből 2/3-ot a bérbeadó, 1/3-ot a bérlő fizet (a bérbeadói felújítási kötelezettsége részeként), bérbeszámítási szabályok alkalmazásával.
- A 20 db többszobás komfortos bérlakás közül kb. a felét – 10-12 db-ot – kellene 2013-ban pályázaton meghirdetni, a többi 2014-ben.

III. Félkomfortos bérlakás program


- Félkomfortos lakás a jövőben kizárólag szociális alapon adható bére.
- Ezen lakások rendszerben tartása rövid távon indokolt csupán, a lakásmobilitás szolgálatában, annak első lépcsőjeként.

„Fiatalok, fiatal párok kezdjétek az életet Palotán!” program (elsősorban szociális alapú, kisebb mértékben költségelvű)

- A program elsősorban vállalkozókedvű egyedülálló fiatalok, vagy életkezdő párok számára kerül kiírásra.
- A fiatalok lakáshoz jutási esélyeit szeretnénk erősíteni azzal, hogy a pályázatot elsősorban 40 év alattiak számára írjuk ki.
- Az egy főre jutó jövedelem határa 60 eFt/fő, 40 eFt/fő több együttműködő esetén.
- A lakások felújítása megoszlik a bérbeadó és a bérlő között, a ráfordítás-felújítás maximalizált költsége 10-20 eFt/m², amelyből 1/2-et a bérbeadó, 1/2-et a bérlő fizet (a bérbeadói felújítási kötelezettsége részeként), bérbeszámítási szabályok alkalmazásával.
- A 21 db félkomfortos bérlakás közül kb. a felét – 10-12 db-ot – kellene 2013-ban pályázaton meghirdetni, a többi 2014-ben.

A jelen rendeletmódosítás mindazon változtatásokat tartalmazza, amelyek a fentiekben ismertetett új lakáspályázati rendszer bevezetéséhez szükségesek.

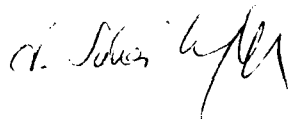
Budapest, 2013. június „11.”


László Tamás
polgármester

Melléklet:

- 1./ .../2013. (...) önkormányzati rendelet-tervezet
2./ Hatástanulmány

- (1) Témafelelős: Polgármesteri Kabinet
(2) Egyeztetésre megküldve:
(3) Bizottságok:



PJB
X

SZCSTB
X

KKESB

TVÉKB
X

- (4) Jegyzői láttamozás: 2013. ...*26*.....hó ...*11*... nap
(5) Meghívandók:

Aláírás: *János Cs. ...*

Rendeletalkotási javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

megalkotja .../2013. (...) önkormányzati rendeletét az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet módosításáról

Felelős: polgármester

Határidő: 2013. június 28. (kihirdetésre)

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

[Jogszabályi hivatkozás: a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdése, 14. pontja, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§-a]

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

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

**Az önkormányzat tulajdonában álló
lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérbeadásának feltételeiről
szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet
módosításáról**

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.
törvényben kapott felhatalmazás alapján,
Magyarország helyi önkormányzatairól
szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. §
(5) bekezdés 14. pontjában meghatározott
feladatkörében eljárva a lakások és nem
lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló
26/2003.(VI.30.) ök. rendelet (a
továbbiakban:R) módosítására a
követzőket rendeli el:

1. §

**A R. 4/A.§ (1) bekezdése helyébe a
következő rendelkezés lép:**

„(1) Az e rendelet hatálya alá tartozó lakás
bérleti jogát az szerezheti meg, aki nem
rendelkezik ingatlan tulajdonjogával,
bérleti vagy hasznélvezeti jogával.”

2. §

**A R. 4/A. §-a a következő (1a)
bekezdéssel egészül ki:**

„(1a) Szociális helyzet alapján bérbe vehető
lakásra az jogosult, akinek az (1)
bekezdésben foglaltakon túl, az egy főre

eső havi nettó jövedelme nem haladja meg
40.000,-Ft-ot, egyedülálló személy esetén a
60.000,-Ft-ot.”

3. §

**A R. 4/A.§ (5) bekezdése az alábbiak
szerint módosul:**

„(5) A költségelvű bérrel bérbe vehető
lakás bérleti jogára az jogosult, aki a
jövedelmi és vagyoni helyzete alapján,
szociális bérű lakást nem bérelhet, de az
egy főre eső havi nettó jövedelme nem
haladja meg a 120.000,-Ft-ot.”

4. §

**A R. 4/A.§ (8) bekezdése helyébe a
következő rendelkezés lép:**

„(8) Piaci alapon az bérelhet lakást, akinek
az egy főre eső nettó havi jövedelme
meghaladja a 120.000,-Ft-ot.”

5. §

**A R. 18. § (2) bekezdése helyébe a
következő rendelkezés lép:**

„(2) A pályázatot legkésőbb a kiírásától
számított 30. napon, a hivatali munkaidő
végéig lehet benyújtani. A kiírás napja az a
nap, amikor a pályázati kiírás a
Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán
kifüggesztésre kerül.”

6. §

**A R. 19. § (1) bekezdése helyébe a
következő rendelkezés lép:**

„(1) A pályázati kiírásnak a 17.§-ban
meghatározott feltételeken túlmenően
tartalmaznia kell:

- a) a pályázati díj mértékét
- b) 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék
összegét, ami a szerződés megszűnésekor
visszajár azzal a feltétellel, hogy a
bérlőnek sem bérleti díj, sem közmű
szolgáltatási díj hátraléka nincs, illetve a
bérleményt rendeltetésszerű használatra
alkalmas állapotban leadja.

c) az energetikai felújításban részt vett összkomfortos lakásokra kiírt piaci alapú pályázatok esetén a bérleti szerződés megkötésekor megfizetendő, legfeljebb 10.000,-Ft./nm összegű egyszeri pénzbírték mértékét, amely a bérleti díjba nem kerül beszámításra.”

7. §

A R. 19.§-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki :

„(1a) A bérbeadó az óvadékot a bérleti díj vagy a távhő tartozás, illetve az esetleges kártérítés összegébe beszámíthatja. Ebben az esetben a bérlő köteles az óvadék összegét az eredeti összegre kiegészíteni a bérbeadó felhívásától számított 8 napon belül.”

8. §

A R. 19.§ (2) bekezdése c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) a pályázati kiírásban szereplő 6 havi bérleti díjnak megfelelő egyösszegű megfizetésére, továbbá a bérleti díj értékállandóságának megőrzésére vonatkozó, e rendelet 17. § f) pontjában meghatározott kötelezettségvállalást,”

9.§

A R. 19.§ (2) bekezdése d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) a pályázati díj megfizetésének igazolását, az óvadék, valamint az energetikai felújításban részt vett, összkomfortos lakásokra kiírt piaci alapú pályázatok esetén a 19.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti összeg megfizetésére vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozatot.”

10. §

A R. 19.§-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki :

„ (4a) A pályázat nyertese az a személy, akinek az egy főre jutó nettó havi jövedelme a legmagasabb.”

11.§

A R. 19. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A pályázatokat a felbontást követő 3 munkanapon belül a (4) bekezdésben meghatározott, a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottságból kijelölt 3 tag értékeli, megállapítja a pályázatok érvényességét, és javaslatot tesz a csatolt jövedelemigazolások alapján az egy főre eső magasabb jövedelem alapján a pályázók I-III. helyezési sorrendjére. Amennyiben több pályázó azonosan helyezést ér el, a helyezés sorrendjét közjegyző, sorsolás útján állapítja meg.”

12. §

A R. 19. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul

„(6) A helyezett sorrendjét és a pályázatok sorszámát a Hivatal ügyfélszolgálatán 5 napra ki kell függeszteni.”

13. §

A R. 24.§-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki :

„(4a) Amennyiben a határozott idejű bérleti szerződés lejártát megelőzően a bérlő jövedelme a 4/A. § (8) bekezdésében foglalt alá csökken, és korábban nyilatkozatban vállalta a teljes bérleti időtartamra a piaci alapú bérleti díj megfizetését, úgy a lakást az e § (6) bekezdésében foglaltak szerint le kell adnia a kezelőnek. Ebben az esetben a bérlőnek a lakást a jövedelmi/vagyoni helyzetében

14. §

A R. 27.§-a (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3 hónapot követően a kétszeresére emelhető, amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó önhibájából nem rendezi jogviszonyát.”

15. §

Hatályát veszti a R.

- a) 4/A.§ (7) bekezdése
- b) 19.§ (7) bekezdésének második mondata
- c) 20. (3) bekezdése

16. §

Záró rendelkezések

Ez a rendelet 2013. július 1-jén lép hatályba.

17. §

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

Juhászné dr. Baráth
Márta
jegyző

László Tamás
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2013.
.....-n.

Juhászné dr. Baráth Márta
jegyző

Általános indoklás

Az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Koncepciójának megvalósítási programja tartalmazza többek között az önkormányzat rövid,- közép- és hosszú távú lakáskonceptióját, valamint az üres lakások hasznosításának a koncepcióját is. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások jelenleg közel 10%-a üresen áll és hasznosítható. Ennek érdekében több típusú pályázatot (lakásprogramot) kívánunk indítani a jövőben, megtartva a rendeleti kereteket, melyek alapján továbbra is szociális, költségelvű és piaci pályázatokat írta ki az önkormányzat, azonban új szempontok szerint. A jelen rendeletmódosítás egy megfontolt és átfogó kerületi lakásprogramot kíván felölelni, amely a társadalmi igényeket és az önkormányzat lakásgazdálkodási érdekeit is szem előtt tartja.

Részletes indoklás

Az 1.§-hoz

A bérleti jogra való jogosultság feltételeiről rendelkezik.

A 2.§-4.§ hoz

A szociális, költségelvű és piaci alapon történő bérbeadásra való jogosultság jövedelemhatáraitól rendelkezik.

Az 5.§-hoz

A pályázat benyújtására nyitva álló határidő módosult 15 nappal 30 napra.

A 6.§-hoz

A piaci alapú pályázati kiírás feltételeiről szól a rendelkezés.

A 7.§- hoz

A pályázat során megfizetendő óvadék felhasználását szabályozza.

A 8.§-9.§-hoz

A pályázat tartalmi követelményeit egészíti ki.

A 10.§-hoz

A pályázat nyertesének meghatározására vonatkozóan tartalmaz rendelkezést.

A 11.§-hoz

A pályázat elbírálására vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

A 12.§-hoz

A nyertes pályázat kifüggesztésének módjáról szóló rendelkezést tartalmaz.

A 13.§-hoz

A piaci alapú pályázat alapján létrejött bérleti jogviszony alatt bekövetkezett jövedelemváltozás esetére határoz meg feltételt.

A 14.§-hoz

A lakáshasználati díj emelésére vonatkozóan tartalmaz rendelkezést.

16.§ -18 §

Záró rendelkezések

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

– Előzetes hatásvizsgálat –

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet egyes rendelkezéseinek a módosításához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét az alábbiak szerint tájékoztatom:

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK

A rendelet módosítása a nemzeti vagyon, ezen belül az önkormányzati tulajdonban álló lakások megőrzésének, védelmének és a velük való felelős gazdálkodás szabályainak a meghatározásával, az átláthatóság követelményének érvényre juttatásával elősegíti az önkormányzati vagyon alapvető rendeltetésének - a közösségi szükségletek kielégítésének - a megvalósítását.

II. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS

Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás során az átláthatóság, hatékonyság, költségtakarékosság és értékmegőrzés elvének érvényre juttatása pozitívan befolyásolja az önkormányzat és a tulajdonában álló, a különböző komfortfokozatú lakásokat kezelő gazdasági társaság gazdálkodását.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

A rendeletben foglaltaknak annyiban van környezetre gyakorolt közvetlen hatása, amennyiben a bérbeadott lakásokban –jogszerűtlenül- a környezetre káros élevelt folytatnak, magatartás tanúsítanak. Egészségügyi következmény ugyancsak a nem megfelelő bérlői, esetenként bérbeadói magatartás okozta egészségi károsodás lehet.

IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

A rendeletmódosításban foglaltak csökkentik az indokolatlan az adminisztrációs terheket.

V. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

A rendelet módosítása a lakásokkal való gazdálkodás hatékonyabbá, valamint ésszerűbbé és igazságosabbá tétele érdekében szükséges.

VI. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK

A módosításban foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak