

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER**



Az ülés száma: 1/59-23/2013

Iktatószám: 1179-586/2013

Az ülés időpontja: 2013. december 18.

**!Az SZMSZ 38.§ (1) bekezdése alapján
SÜRGŐSSÉGGEL!**

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 42/2003. (XI. 28.) ök. rendelet egyes rendelkezéseinek módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület által elfogadott Lakásgazdálkodási Program –reagálva a korábbtól eltérő igényekre – differenciáltabb bérbeadási gyakorlat kialakítását teszi lehetővé.

A lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet a lakások bérbeadására a pályázati utat jelöli meg általános módszerként. Azon belül egyaránt lehetővé teszi szociális helyzet alapján, költséggelven és piaci alapon bérbevehető lakásokra vonatkozóan pályázat kiírását.

Az üres lakások mielőbbi bérbeadása a kitűzött feladatok részét képezte és egyaránt érdeke a tulajdonos önkormányzatnak és a lakásra váró lakosságnak.

A rendelkezésre álló lakások bérbeadására mindhárom kategóriában lehetőség van pályázat kiírására. Az érintett lakásállomány áttekintése és az előzetes egyeztetések során merült fel az igény arra, hogy a piaci alapú lakbér legyen mérsékeltebb és a lakások (lakóépületek) hőszigetelésétől és fűtésének korszerűsítésétől függően is eltérő mértékű.

Az előterjesztésben a Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 42/2003.(XI.28)ök. rendeletnek a piaci lakbérre vonatkozó rendelkezése és az arra vonatkozó melléklet módosítására teszek javaslatot .

Az SZMSZ 38.§ (1) bekezdése szerint a polgármester, alpolgármester, a képviselő és a jegyző legkésőbb a képviselő-testület rendes ülését megelőző 72 órával korábban indokolással ellátott sürgősségi javaslatot terjeszthet elő valamely nem tervezett, de objektív indok miatt nem halasztható ügy megtárgyalására.

A (3) bekezdés értelmében a sürgősségi javaslat rendeletalkotásra, jelentősebb mértékű rendeletmódosításra nem irányulhat.

A sürgősséget az indokolja, hogy az új bért – az érintett lakások kedvezőbb bérbeadási pozíciójának az elősegítése céljából – célszerű lenne a már kiírás előtt álló pályázatnál is érvényesíteni. A rendelet módosítása mindössze a piaci alapú lakbérek mérséklését célozza, és kis mértékben a lakbér megállapítás elveit érinti, ezért a hivatkozott SZMSZ-beli rendelkezés nem zárja ki a sürgősséggel való tárgyalás lehetőségét.

Mindezek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és támogatását.

B u d a p e s t, 2013. december „ 12. „



**László Tamás
polgármester**

Mellékletek:

1. a 42/2003.(XI.28.) ök. rendelet (hatályos) 3. melléklete

2...../2013. (...) önkormányzati rendelet-tervezet az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 42/2003. (XI. 28.) ök. rendelet módosításáról

3. hatásvizsgálati lap, mellékletekkel

(1) Témafelelős: Polgármesteri Kabinet.....
P. János(2) Bizottságok:

PJB	SZCSTB	KKESB	TVÉKB
X	X		

(3) Jegyzői láttamozás: 2013. december „12.”Aláírás:
Jegyző(4) Meghívandók:**Rendeletalkotási javaslat:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

megalkotja a/2013. (...) önkormányzati rendeletét az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 42/2003. (XI. 28.) ök. rendelet módosításáról.

Határidő: 2013. december 19. (kihirdetésre)**Felelős:** polgármester**A rendeletalkotáshoz minősített szavazattöbbség szükséges.***[Jogsabályi hivatkozás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§-a, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42.§ 1.pontja és 50.§-a]*

3. melléklet a 42/2003. (XI. 28.) ök. rendelethez

3. melléklet a 26/2010. (XII.10.) önkormányzati rendelethez

A piaci alapú bérlakások bérleti díja 2011. január 1-től

Lakás komfortfokozata	Bérleti díj Ft/m²/hó
Összkomfortos lakás	1.000,-
Komfortos lakás	700,-
Félkomfortos lakás	570,-
Komfort nélküli lakás	280,-

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

2. melléklet

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

**az önkormányzat tulajdonában álló
bérlakások lakbér megállapításának
elveiről és mértékéről szóló
42/2003.(XI.28.) ök. rendelet
módosításáról**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Lt.) 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 42/2003.(XI.28.) ök. rendelet (a továbbiakban: R.) módosítására a következőket rendeli el:

1.§

Az R. 3.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakásbérleti jogviszony létrejötté alkalmával az alacsonyabb komfortfokozat esetén alacsonyabb, magasabb komfortfokozat esetén magasabb lakbért kell a bérlőnek fizetnie. Az összkomfortos lakásállományon belül kiemeltnek minősül a hőszigeteléssel ellátott épületben lévő lakás.”

2.§

Az R. 3. melléklete helyébe e rendelet melléklete lép.

3.§

Záró és átmeneti rendelkezések

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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

(3) Hatályát veszti a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 42/2003.(XI.28.) ök. rendeletének 2.§-a.

Juhászné
dr. Baráth Márta
jegyző

László Tamás
polgármester

Kihirdetési záradék

Ez a rendelet kihirdetésre került
2013. hónapján.

Juhászné dr. Baráth Márta
jegyző

3. melléklet a 42/2003.(XI.28.) ök. rendelethez

A piaci alapú bérlakások bérleti díja 2013. december 20-tól

Lakás komfortfokozata	Bérleti díj Ft/m² /hó
Energiatakarékos összkomfortos lakás	900.-
Összkomfortos lakás	700.-
Komfortos lakás	500.-
Félkomfortos lakás	370.-
Komfort nélküli lakás	280.-

Az 2.§-hoz

Arról rendelkezik, hogy az R. 3 melléklete helyébe új 3. melléklet lép, amely a hatálybalépést követő időszakra a korábbinál mérsékeltebb és differenciáltabb bérleti díjtételeket állapít meg.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Képviselő-testület az erre vonatkozó felhatalmazása alapján megalkotta az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 42/2003.(XI.28.) ök. rendeletét (a továbbiakban:R.)

A rendelet megalkotása óta eltelt időben a Képviselő-testület új vagyon és lakásgazdálkodási koncepciót alkotott és megkezdte annak következetes végrehajtását. Ennek része, hogy a felújított, hőszigeteléssel is ellátott összkomfortos lakásokat – az összkomfortos kategórián belül - külön kívánja kezelni, azokra magasabb bért kíván érvényesíteni, tekintettel arra, hogy a lakás fenntartása a bérlők számára sokkal kedvezőbb, mint az egyéb összkomfortos lakásoké.

Az R. három melléklettel rendelkezik, a 3. melléklet tartalmazza a piaci alapú bérlakások bérleti díját.

A javaslat szerint a piaci alapú bérlakások bérleti díjai módosulnának. A módosulás eredményeként – a komfort nélküli lakás kivételével - a bérek mérséklődnének

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1.§-hoz

Az R. 3.§ (2) bekezdése helyébe új rendelkezés lép, amely figyelembe veszi az összkomfortos lakások közötti különbséget.

A 3.§-hoz

A rendelet hatályba lépéséről, az alkalmazhatóság köréről, valamint hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

– Előzetes hatásvizsgálat –

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 42/2003.(XI.28.) 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-testület 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 gazdálkodó vagyonkezelő kimutatása szerint a piaci alapú lakbérből illetve az ennek megfelelő használati díjból származó havi bevétel 2.306.580- Ft-ot tesz ki. Jelenleg 66 önkormányzati bérlakás után számol el piaci alapú bérleti illetve használati díjat a vagyonkezelő. Ezen adatokat alapul véve az új bérleti díjakkal számolva havi 606.200,-Ft lenne a különbség a jelenlegi piaci alapú bérleti/használati díjából származó bevételekhez képest. Ugyanakkor figyelembe kell azt a törekvést, amely szerint a jövőben piaci bérrel csak összkomfortos lakások bérbeadására kerülne sor, így hosszabb távon a bevétel növekedése várható.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

A rendeletben foglaltaknak környezetre gyakorolt közvetlen hatása nincs.

IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

A rendeletmódosításban foglaltak nem növelik 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 végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak

A piaci bérleti díjjal bérbeadott lakásokkal kapcsolatos ráfordítások

I. Jelenleg piaci bérleti díjjal bérbeadott lakások száma:

Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakások:	56 db, Σ 2.251 m ²
100% önk. tulajdonú épületben lévő lakások:	10 db, Σ 448 m ²
Összesen:	66 db, Σ 2.699 m²

II. 2013. év I – XI. hónapi tényadatok alapján becsült költségek:

üzemeltetési közös költség átlaga:	265 Ft/m ² /hó
karbantartási ráfordítás átlaga:	88 Ft/m ² /hó
tulajdonost terhelő egyéb kiadások:	142 Ft/m ² /hó
Összesen:	495 Ft/m²/hó

A fenti ráfordítások az értéknövelő felújítások (pl. energetikai korszerűsítések) kiadásait nem tartalmazzák!

Ssz	Cím		Komfort fokozat	Alapterület	bérelti díj /m ² /hó	Bérelti díj	Új bérelti díj/m ² /hó	Új bérelti
1	Adria utca 001/a 01. 04	f.n.	Komfortos	41	1000	41000	700	28700
2	Adria utca 055-57 fsz. 08	f.n.	Komfort nélküli	25	280	7000	280	7000
3	Arany J. utca 002 01. 09	f.n.	Félkomfortos	35	570	19950	370	12950
4	Bácska utca 011 fsz. 10	f.n.	Komfortos	31	700	21700	500	15500
5	Beller I. utca 087 fsz. 07	f.n.	Komfortos	23	700	16100	500	11500
6	Beller I. utca 089/a fsz. 04	f.n.	Komfortos	45	700	31500	500	22500
7	Beller I. utca 111 fsz. 01	f.n.	Komfortos	63	700	44100	500	31500
8	Bethlen G. utca 127 fsz. 02	f.n.	Komfortos	43	700	30100	500	21500
9	Bethlen G. utca 127 fsz. 08	f.n.	Komfortos	39	700	27300	500	19500
10	Bezsilla N. utca 004 fsz. 03	f.n.	Komfortos	26	700	18200	500	13000
11	Bezsilla N. utca 031 fsz. 03	f.n.	Komfortos	46	700	32200	500	23000
12	Bezsilla N. utca 036 01. 02	f.n.	Komfortos	38	700	26600	500	19000
13	Bocskai utca 092 01. 07	f.n.	Komfortos	32	700	22400	500	16000
14	Drégelyvár utca 011 03. 21	f.n.	Összkomfortos	53	1000	53000	700	37100
15	Drégelyvár utca 011 06. 36	f.n.	Összkomfortos	53	1000	53000	700	37100
16	Eötvös utca 021 fsz. 05	f.n.	Összkomfortos	47	1000	47000	700	32900
17	Eötvös utca 108 fsz. 05	f.n.	Komfortos	32	700	22400	500	16000
18	Eötvös utca 123 fsz. 01	f.n.	Komfortos	32	700	22400	500	16000
19	Erdőkerülő út 006 09. 36	sz+a	Összkomfortos	35	1000	35000	900	31500
20	Erdőkerülő út 014 08. 33	f.n.	Összkomfortos	35	1000	35000	700	24500
21	Fő út 004-6 tt. 22	f.n.	Összkomfortos	63	1000	63000	700	44100
22	Fő út 057 fsz. 03	f.n.	Komfort nélküli	9	280	2520	280	2520
23	Fő út 057 fsz. 04	f.n.	Komfort nélküli	34	280	9520	280	9520

24	Fő út 064 fsz. 03	f.n.	Komfortos	37	700	25900	500	18500
25	Fő út 072 fsz. 01	f.n.	Komfort nélküli	17	280	4760	280	4760
26	Fő út 094 fsz. 01	f.n.	Komfortos	29	700	20300	500	14500
27	Gubó utca 002 fsz. 05	f.n.	Félkomfortos	34	570	19380	370	12580
28	Hubay J. tér 008 fsz. 10	f.n.	Komfortos	27	700	18900	500	13500
29	Illyés Gy. utca 024 04. 14	f.n.	Összkomfortos	59	1000	59000	700	41300
30	Illyés Gy. utca 028 02. 07	f.n.	Összkomfortos	60	1000	60000	700	42000
31	Klebensberg K. utca 024 fsz. 03	f.n.	Félkomfortos	33	570	18810	370	12210
32	Kolozsvár utca 032 fsz. 02	f.n.	Komfortos	34	700	23800	500	17000
33	Kolozsvár utca 053 fsz. 09	f.n.	Komfortos	27	700	18900	500	13500
34	Kontyfa utca 004 03. 08	f.n.	Összkomfortos	70	1000	70000	700	49000
35	Körakas park 034 03. 23	f.n.	Összkomfortos	64	1000	64000	700	44800
36	Mézeskalács tér 001 08. 10	f.n.	Összkomfortos	45	1000	45000	700	31500
37	Mézeskalács tér 002 05. 06	f.n.	Összkomfortos	45	1000	45000	700	31500
38	Mézeskalács tér 002 06. 10	f.n.	Összkomfortos	45	1000	45000	700	31500
39	Mézeskalács tér 003 10. 08	f.n.	Összkomfortos	45	1000	45000	700	31500
40	Mézeskalács tér 004 fsz. 08	f.n.	Összkomfortos	45	1000	45000	700	31500
41	Mézeskalács tér 005 02. 07	f.n.	Összkomfortos	45	1000	45000	700	31500
42	Molnár V. utca 027 fsz. 05	f.n.	Félkomfortos	26	570	14820	370	9620
43	Nyírpalota utca 026 04. 29	sz+a	Összkomfortos	53	1000	53000	900	47700
44	Nyírpalota utca 032 03. 22	sz.	Összkomfortos	35	1000	35000	900	31500
45	Nyírpalota utca 032 07. 46	sz+a	Összkomfortos	35	1000	35000	900	31500
46	Nyírpalota utca 034 04. 28	sz.	Összkomfortos	35	1000	35000	900	31500
47	Nyírpalota utca 071 16. 87	f.n.	Összkomfortos	32	1000	32000	700	22400

48	Nyírpalota utca 074 09. 37	sz.	Összkomfortos	35	1000	35000	900	31500
49	Nyírpalota utca 078 07. 29	sz.	Összkomfortos	35	1000	35000	900	31500
50	Nyírpalota utca 093 06. 36	sz+a	Összkomfortos	53	1000	53000	900	47700
51	Palotás utca 006 03. 12	f.n.	Összkomfortos	68	1000	68000	700	47600
52	Páskom park 003 03. 19	f.n.	Összkomfortos	35	1000	35000	700	24500
53	Páskomliget utca 059 01. 05	f.n.	Összkomfortos	47	1000	47000	700	32900
54	Páskomliget utca 061 05. 23	f.n.	Összkomfortos	47	1000	47000	700	32900
55	Páskomliget utca 062 08. 49	f.n.	Összkomfortos	35	1000	35000	700	24500
56	Páskomliget utca 073 08. 35	f.n.	Összkomfortos	47	1000	47000	700	32900
57	Régi Főti út 036 fsz. 05	f.n.	Komfortos	27	700	18900	500	13500
58	Sárfű utca 011 09. 29	f.n.	Összkomfortos	69	1000	69000	700	48300
59	Sárfű utca 015 07. 22	f.n.	Összkomfortos	35	1000	35000	700	24500
60	Szerencs utca 040 fsz. 01	f.n.	Komfort nélküli	49	280	13720	280	13720
61	Szédliget utca 003 01. 06	f.n.	Komfortos	59	700	41300	500	29500
62	Vasvári P. utca 030/b fsz. 01	f.n.	Komfortos	34	700	23800	500	17000
63	Wysocki utca 004 fsz. 03	f.n.	Komfortos	30	700	21000	500	15000
64	Wysocki utca 004 fsz. 09	f.n.	Komfortos	49	700	34300	500	24500
65	Zsókavár utca 004 04. 06	sz+a	Összkomfortos	35	1000	35000	900	31500
66	Zsókavár utca 045 03. 01/B	f.n.	Összkomfortos	53	1000	53000	700	37100
						2306580		1700380

Összkomfortos	34	1623
Komfortos	23	844
Félkomfortos	4	128
Komfort nélküli	5	134
Összesen:	66	2729

db

m2