

39/2011 JAN 12 / f.

5/2



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2011. január 19-i ülésére

Előterjesztő: *M. Kocsis Máté*
polgármester

Ellenjegyzés: *Dr. Mészár Erika*
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Tárgy: Javaslat a 16/2010. (III.08.) számú, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló önkormányzati rendelet módosítására, és beszámoló a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanállomány csökkentésével kapcsolatban

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság	X
Humányszolgáltatási Bizottság	

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

25/2011. (01.19.)

Közzététel módja:

nem indokolt:	<input type="checkbox"/>	hirdetőtáblán:	<input checked="" type="checkbox"/>	honlapon:	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------	--------------------------	----------------	-------------------------------------	-----------	-------------------------------------

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: *GA* GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY, KISFALU KFT. *←*
AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL. _____ (SZERV. EGYSÉG VEZ.)

JOGI CSOPORT: *utolsó.*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *füi jelentés a jegyző*

AZ ANYAG TERJEDELME: *14 oldal* *Bodis.*

ÉRKEZETT

2011 JAN 12 *15:00*

ak *ak*

Meghívó szerinti pont:

Elfogadott napirendi pont:

Tárgy: Javaslat a 16/2010. (III.08.) számú, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló önkormányzati rendelet módosítására, és javaslattétel a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanállomány csökkentésére

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A testületi ülés időpontja: 2011. január 19.

Az előterjesztés elfogadásához minősített szótöbbség szükséges

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés készítője: Kisfalu Kft.

Az előterjesztés leírója: Hajdu Katalin irodavezető

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tisztelt Képviselő-testület megalkotta a 16/2010.(III.08.) számú rendeletét, amely a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szól.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Rév8 Zrt. és a Kisfalu Kft. a lakásgazdálkodási feladatok ellátása során megszerzett tapasztalataik alapján szükségesnek tartják a rendelet egyes szakaszainak pontosítását, kiegészítését, illetve módosítását a következők miatt, illetve a lakásgazdálkodás működése során a rendelet az alábbiak révén igyekezne a működő piaci követelményekhez igazodni:

- 1.) A tulajdonos önkormányzat a lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatainak ellátása *(épület kiürítések)* során kerülhet olyan helyzetbe *(pl.: utolsó lakás bérlője nem költözik ki, hónapok alatt a tulajdonos kára viszont a projekt csúszása miatt többszörös nagyságrendűvé válhat a lakás értékéhez viszonyítva)*, amikor jó gazdaként inkább a lakás nagyobb értéken történő megváltását választja. A jogszabályi rendelkezés tehát azt a lehetőséget teremti meg az önkormányzat számára, hogy lehetősége legyen arra, hogy ne szenvedjen károkat egy bérlő miatt.
- 2.) Az előzőhöz hasonló okok vezérelnék a jogalkotót abban, hogy a HVT területen lévő ingatlanok kiürítése során ne kelljen károkat elszenvednie.
- 3.) A bírói-, szakértői gyakorlat a *(határozatlan idejű)* bérleti jog értékét a forgalmi érték 50%-ban munkálta ki, a jelenlegi joggyakorlatban ezt a szorzót használják; megjegyzendő, hogy nemcsak a joggyakorlat, hanem az ingatlanpiac is e százalékot használja, az tehát megfelel a realitásoknak. Minőségi cserék esetén e logika maradéktalanul érvényesül, hiszen a megnövekedett lakáshoz tartozó megnövekedett forgalmi érték tartozik, annak az 50%-át kell a bérlőnek megfizetnie, mert ennyivel növekszik vagyoni értékű jogának értéke, ennyivel nő vagyona.
- 4.) Hasonlóképpen érvényesül a határozott idejű bérleti jog esetén is – *amennyiben a tulajdonos önkormányzat a lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatainak ellátása, illetve a HVT területen lévő ingatlanok kiürítése során kezdeményezi a bérleti jogviszony megszüntetését* -, melynek vagyoni jellege, - értéke csupán töredéke a határozatlan idejűnek, és a gyakorlat nagyjából ezt is 50% körül határozza meg.

2

1

- 5.) A változtatások nagy része azonban technikai jellegű, és csupán az élet megkövetelte változtatásokról van szó, melyek ahhoz szükségesek, hogy maga a jogszabály működőképesen fogja át a bérleti jog területét.
- 6.) Az utolsó lakbér-emelés – 2007. év szeptember hó 1. napja - óta eltelt időszakban az épületek üzemeltetési és fenntartási költségei jelentős mértékben növekedtek meg. A bevételi összegek azonban nem követték a kiadási oldal változásait. Ezért egyrészt a költségek fedezetének megteremtése érdekében szükséges a lakberek emelése, másrészt – hogy a jelenlegi-, a bevételi és a kiadási oldal közötti réssel jellemezhető - helyzet elkerülhető legyen, célszerű éves-, az inflációt követő automatizmus beépítése a rendszerbe. A fentiek értelmében a lakbéremelés kettő fázisban történne. Az első fázisban a lakbér 2011. év április hó 1. napjától nettó 8%-al (bruttó 10%-kal), a második fázisban pedig 2012. év április hó 1. napjától kezdődően minden év április 1. napjától a KSH által előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével automatikusan növekedne. Az első fázisban javasolt nettó 8%-os lakbéremelés indokolt és szükségszerű, tekintve az infláció mértékét az utolsó lakbéremelés óta, amely az alábbiak szerint alakult:

<u>Időszak</u>	<u>Fogyasztóiár-index, előző év = 100,0 (százalék)</u>	<u>előző évi ár-index a tárgyévivel növelten</u>	<u>Fogyasztóiár-index növekedés összesen</u>
2008. év	106.1	-	
2009. év	104.2	(106,10 * 104,20)	(110,56)
<u>2010.I-XI. hó</u>	<u>104.0</u>	<u>(110,56 * 104,00)</u>	<u>(115,00)</u>
3 év összesen	114.3		115,00

A második fázisban javasolt lakbéremelés alapja egyrészt a piaci gyakorlat, amely a lakbéremelést az inflációhoz köti, másrészt a lakbéremelésben egy hatékonyan fenntartható automatikus rendszer kerülne kialakításra.

A rendeletmódosítását követően a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. minden évben az aktuális számlában történő közléssel – *a rendeletre, illetve a fogyasztói árindex mértékére hivatkozással* - kívánja helyettesíteni a lakbérközlők kiküldését, továbbá tájékoztatni a bérlőket a változásról. A bérlőket a lakbéremelésről szükséges egyéb módon is (*újságcikk, honlap, hirdetések*) tájékoztatni. Ezért a Társaság – *a lakbéremelés végrehajtásának előkészítése miatt* – minden év április 1. napjától javasolja a lakbéremelés érvényesítését.

A lakbéremelés hatásának előrevetítéshez szükségesnek tartjuk az alábbi tájékoztatást adni: 2010. évben a lakbér beszedettség 70 % volt a kiszámlázott előíráshoz képest. Alapul véve a 2010. évben kiszámlázott bruttó lakbérelőírást, ehhez hozzászámítva 2011. április 1-től a bruttó 10%-os lakbéremelést, a tárgyévi összes lakbér előírás várható összege bruttó 655.890 E Ft. Az optimális esetben vett 70 %-os beszedettség mutatóval bruttó 459.123 E Ft várható lakbérbevételt feltételez (a beszedettség mutató hátralékkal együtt 83 %-os), tehát a 2010. évi, bruttó 420 231 E Ft bevételhez viszonyítva a tárgyévben bruttó 38.892 E Ft bevétel-növekedést eredményezhet.

Fenti számítások változatlan beszedettség szinttel készültek, ezért a 2011. évi lakbérbevétel előírányzat tervezésénél eszerint szükséges figyelembe venni.

A 2007. szeptember 1. napjától végrehajtott lakbéremelést követően az a tapasztalat, hogy az emeléssel a lakbér bevételi előírás, a lakbérbevétel és a hátralékállomány is növekedett. Ezen felül az önkormányzati költségvetést befolyásoló tényező az is, hogy a kiszámlázott előírás ÁFA összegét (25 %) be kell fizetni az APEH részére akkor is, ha az be nem folyt bevétel (hátralék), amely a hátralék befolyásával egyidejűleg térül csak meg.

A Társaságok a rendeletmódosításra tett javaslatukat a fentiek szerint elkészítették, amely jelen előterjesztésem 1. számú mellékletét képezi.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 224/2010. (VI. 16.) számú határozatában felkérte a Kisfalu Kft-t készítsen javaslatot az ingatlanállomány lehetséges csökkentésével kapcsolatban. A beszámoló elkészült, amely jelen előterjesztésem 2. számú mellékletét képezi.

Fent leírtakat figyelembe véve javaslom a mellékelt rendeletmódosítás, valamint a Kisfalu Kft. a 224/2010.(VI. 16.) számú Képviselő-testületi határozatra adott beszámolójának elfogadását.

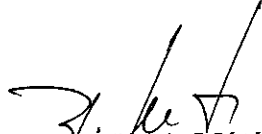
Határozati javaslat

- 1.) A Képviselő-testület felkéri a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a lakbéremelés vonatkozásában a bérlők tájékoztatásáról gondoskodjon, és a lakbér mértékére vonatkozó rendeletmódosítással kapcsolatos járulékos feladatok végrehajtása érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.
- 2.) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Kisfalu Kft. a 224/2010. (VI.16.) számú Képviselő-testületi határozatára adott beszámolóját elfogadja.


Felelős: polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója
Határidő: azonnal

Budapest, 2011. január 10.

Tisztelettel:

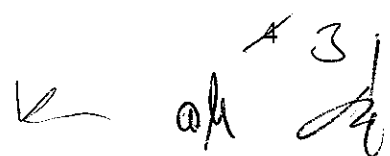

dr. Kócsis Máté
polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

2011 JAN 12.

1. számú melléklet: A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosításának tervezete
2. számú melléklet: Beszámoló a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanállomány csökkentésével kapcsolatban


4 3
ah

A kihirdetés módja: kifüggesztés

A kihirdetés napja: 2011.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2011. (.....) önkormányzati rendelete**

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának
feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelethez
módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben, továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a következőket rendeli el:

1.§ A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) 3.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) A lakások bérbeadása történhet:

- a) pályázat útján,
- b) rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül,
- c) bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése,
- d) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,
- e) bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül,
- f) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján,
- g) közszolgálati alkalmazottak részére szolgálati jelleggel, gyermek- vagy felnőtt háziorvosi feladatok ellátására szolgálati jelleggel,
- h) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján,
- i) közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- j) HVT területén feltétel bekövetkeztéig,
- k) előbérleti jog alapján
- l) házfelügyelői szolgálati jelleggel.

2.§ A rendelet kiegészül a következő címmel és a cím utáni 11/A.§-sal:

Bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül

11/A. §

- (1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott bérlői kérelmek, kezdeményezések alapján – pályázaton kívül a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást is bérbe adhat.
- (2) A bérbeadás feltétele – a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jóváhagyó döntését követően -, hogy a bérlő vállalja a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi értéke

közötti különbség 50%-ának, és az óvadék összegének megfizetését a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig az önkormányzat költségvetési számlájára.

3.§ A rendelet 14.§ (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni a bérbeadáskor, ha a bérbeadás a 3.§ (4) bekezdés g) pontja szerint a következők részére történik:”

„(2) A 3.§ (4) bekezdés g) pontja szerinti célokra felhasználható lakásokat (a továbbiakban: közszolgálati célú lakások) a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület jelöli ki. A lakások bérlőjére a munkáltatók tehetnek javaslatot a Polgármesternek. A bérbeadásról szóló döntés a Képviselő-testület hatásköre.”

4.§ A rendelet 25.§ (3)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

3) Az óvadékot az önkormányzat számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell kezelni.

(4) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnését követő – a lakbérhátralék, víz- és csatornahasználati díjtartozás, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozás levonásával - 30 napon belül vissza kell fizetni a bérlő részére. A visszafizetésről a bérbeadó szervezet útján az önkormányzat gondoskodik

5.§ A rendelet 25.§-a a következő új (6)-(7) bekezdéssel egészül ki:

(6) Nem kell óvadékot fizetni, ha a bérbeadás:

- a) jogutódlás,
- b) bérlőtársi jogviszonyhoz való hozzájárulás,
- c) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,
- d) kizárólagos bérlővé nyilvánítás esetén,
- e) bírósági határozatban előírt bérbeadás esetén,
- f) lakáscsere jóváhagyása esetén feltéve, hogy a cserével megszűnő bérleti szerződés megkötésének nem volt feltétele az óvadék megfizetése

alapján történik.

(7) Amennyiben a bérleti jogviszony lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében, vagy lakáscsere folytán szűnt meg, és a bérlő óvadékot fizetett - kérelmére – a befizetett óvadékot vissza kell fizetni.

6.§ A rendelet 28.§ (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- c) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és a lakás egyéb lényeges adatait

7.§ A rendelet 36.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(3) Ha a bérleti jogviszony megszüntetése lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében szükséges, a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.

8.§ A rendelet 36.§-a a következő új (5) bekezdéssel egészül ki, egyidejűleg a rendelet eredeti (5)-(6) bekezdés megjelölése (6)-(7) bekezdésre változik, és egyidejűleg a (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére a HVT területen lévő ingatlan kiürítéséhez szükséges csereingatlan megszerzése érdekében van szükség, akkor a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 75%-a.

(7) a) Határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás lakásbérleti jogáról a bérlő térítés ellenében nem mondhat le.

b) Amennyiben a bérbeadó a jelen §-ban írtak szerint kezdeményezi a bérleti jogviszony megszüntetését, elsődlegesen cserelakást köteles felajánlani. Ha ajánlatát a bérlő nem fogadja el, pénzbeli térítést fizet, melynek mértéke a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50%-a.

9.§ A rendelet 39.§-a a következő új (9) bekezdéssel egészül ki:

(9) Az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelet szerinti, Budapest Józsefváros Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesülő jogcím nélküli lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet – feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig, de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – kizárólag használati szerződést köthet, a ténylegesen fizetendő költségelvű lakbérrel megegyező használati díj megfizetése mellett. Az adósság teljes összegének teljesítését követően, amennyiben más felmondási ok nem áll fenn, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a lakásra határozott idejű bérleti szerződés köthető.

10.§ A rendelet 43.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) Ha a rendelet másként nem rendelkezik új bérbeadás esetén a bérleti jogviszonyt, mindaddig szociális bérletnek kell tekinteni, amíg a bérlő megfelel a szociális bérlet feltételeinek. A 43. § vonatkozásában új bérbeadásnak kell tekinteni, ha a rendelet hatályba lépése után olyan bérlővel jön létre szerződés, akivel a bérbeadónak az adott lakásra még nem állt fenn lakásbérleti szerződése, kivéve a lakáscserét és a bérleti jogviszony folytatását.

11.§ A rendelet 47.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a következő új (2) bekezdéssel egészül ki, egyidejűleg a rendelet eredeti (2)-(11) bekezdéseinek megjelölése (3)-(12) bekezdésekre változik:

(1) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2011. év március hó 31. napjáig:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségelvű lakbér:	Piaci alapú lakbér:
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	290,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	319,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	574,17 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	271,67 Ft/ m ² /hó+ÁFA	299,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	538,33 Ft/m ² /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	176,67 Ft/ m ² /hó+ÁFA	194,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	350,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortnélküli lakás esetén:	135,83 Ft/ m ² /hó+ÁFA	150,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	269,17 Ft/m ² /hó+ÁFA
Szükségilakás esetén:	109,17 Ft/ m ² /hó+ÁFA	120,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	215,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

- (2) a) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2011. év április hó 1. napjától kezdődően:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségelví lakbér:	Piaci alapú lakbér:
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	313,20 Ft/m ² /hó+ÁFA	344,70 Ft/m ² /hó+ÁFA	620,10 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	293,40 Ft/ m ² /hó+ÁFA	323,10 Ft/m ² /hó+ÁFA	581,40 Ft/m ² /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	190,80 Ft/ m ² /hó+ÁFA	209,70 Ft/m ² /hó+ÁFA	378,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortnélküli lakás esetén:	146,70 Ft/ m ² /hó+ÁFA	162,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	290,70 Ft/m ² /hó+ÁFA
Szükséglakás esetén:	117,90 Ft/ m ² /hó+ÁFA	129,60 Ft/m ² /hó+ÁFA	232,20 Ft/m ² /hó+ÁFA

b) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2012. év április hó 1. napjától kezdődően minden év április 1. napjától a KSH által előző évre közzétett fogyasztóiár-index mértékével automatikusan növekszik.

A lakbér mértékének változását – a jelen rendeletre hivatkozással és a fogyasztóiár-index mértékének közlésével – a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet minden évben az aktuális számlán közli a bérlőkkel.

c) az a)-b) pontban szabályozottakat a már meglévő és a rendelet hatálybalépését követően kötendő bérleti szerződésekre egyaránt alkalmazni kell.

12.§ A rendelet 54.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(7) A bérlő – bérbeadó szervezet hozzájárulásától számítva - emelt lakbérként a lakásra megállapított költségelví csökkentő-növelő tényező nélküli lakbér háromszorosát köteles megfizetni a bérbeadó részére.

13.§ A rendelet 60.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(7) Ha a bérlő a bérbeadástól számított 1 éven belül a műszaki egyesítést önhibáján kívül nem kezdte meg, vagy a komfortosítást nem fejezte be, akkor a bérlő kérelmére a bérleti előszerződést legfeljebb 1 évvel meg lehet hosszabbítani.

14.§ E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2011.

Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté
polgármester

<p>A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet</p>	<p>Tervezett módosítás (a módosítások vastagítva)</p>
<p><i>A rendelet 3.§ (4) bekezdése:</i></p> <p><i>A lakások bérbeadása történhet:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) pályázat útján, b) rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül, c) bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése, d) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében e) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján, f) közszolgálati alkalmazottak részére szolgálati jelleggel, gyermek- vagy felnőtt háziorvosi feladatok ellátására szolgálati jelleggel, g) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján, h) közérdekű célok megvalósítása érdekében, i) HVT területén feltétel bekövetkeztéig, j) előbérleti jog alapján k) házfelügyelői szolgálati jelleggel.. <p>A rendelet 11.§-a: Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében</p>	<p>A rendelet 3.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>(4) A lakások bérbeadása történhet:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) pályázat útján, b) rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül, c) bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése, d) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében, e) bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül, f) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján, g) közszolgálati alkalmazottak részére szolgálati jelleggel, gyermek- vagy felnőtt háziorvosi feladatok ellátására szolgálati jelleggel, h) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján, i) közérdekű célok megvalósítása érdekében, j) HVT területén feltétel bekövetkeztéig, k) előbérleti jog alapján l) házfelügyelői szolgálati jelleggel. <p>A rendelet kiegészül a következő címmel és a cím utáni 11/A.§-sal:</p> <p style="text-align: center;">Bérbeadás minőségi csere keretében, pályázaton kívül</p> <p>11/A. §</p> <p>(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság - a bérbeadó szervezethez benyújtott bérlői kérelmek, kezdeményezések alapján – pályázaton kívül a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást is bérbe adhat.</p>

A rendelet 14 § (1) bekezdése:

- (1) A rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni a bérbeadáskor, ha a bérbeadás a 3.§ (4) bekezdés f) pontja szerint a következők részére történik.:

A rendelet 14 § (2) bekezdése:

- (2) A 3. §. (4) bekezdés f) pontja szerinti célokra felhasználható lakásokat (a továbbiakban: közszolgálati célú lakások) a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület jelöli ki. A lakások bérlőjére a munkáltatók tehetnek javaslatot a Polgármesternek. A bérbeadásról szóló döntés a Képviselő-testület hatásköre.

A rendelet 25.§ (3) bekezdése:

Az óvadékot a bérbeadó szervezet számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell kezelni

A rendelet 25.§ (4) bekezdése:

Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnéskor – a lakbérhátralék, víz- és csatornahasználati díjtartozás, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj

(2) A bérbeadás feltétele – a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jóváhagyó döntését követően -, hogy a bérlő vállalja a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi értéke közötti különbség 50%-ának, és az óvadék összegének megfizetését a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig az önkormányzat költségvetési számlájára.

A rendelet 14.§ (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- (1) *A rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni a bérbeadáskor, ha a bérbeadás a 3.§ (4) bekezdés g) pontja szerint a következők részére történik:*

(2) A 3.§ (4) bekezdés g) pontja szerinti célokra felhasználható lakásokat (a továbbiakban: közszolgálati célú lakások) a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület jelöli ki. A lakások bérlőjére a munkáltatók tehetnek javaslatot a Polgármesternek. A bérbeadásról szóló döntés a Képviselő-testület hatásköre.

A rendelet 25.§ (3)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- (3) *Az óvadékot az önkormányzat számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell kezelni.*

(4) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnését követő – a lakbérhátralék, víz- és csatornahasználati díjtartozás, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozás levonásával - 30 napon belül vissza kell fizetni a bérlő részére. A visszafizetésről a

áthárításából keletkezett díjtarozás, és a kezelési költségek levonásával – a jegybanki alapkamattal növelt összeggel együttesen 30 napon belül vissza kell fizetni a bérlő részére. A visszafizetésről a bérbeadó szervezet gondoskodik

A rendelet 28.§ (1) bekezdés c) pontja:

a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és egyéb helyiségeinek, továbbá a lakáshoz tartozó lakáson kívüli helyiségeknek, valamint a közös használatra szolgáló helyiségeknek a felsorolását, a lakás egyéb lényeges adatait,

A rendelet 36.§ (3),bekezdése:

(3)Ha a bérleti jogviszony megszüntetése lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében szükséges, úgy a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-a.

bérbeadó szervezet útján az önkormányzat gondoskodik.

A rendelet 25.§-a a következő új (6)-(7) bekezdéssel egészül ki:

(6) Nem kell óvadékot fizetni, ha a bérbeadás:

- a) jogutódlás,
- b) bérlőtársi jogviszonyhoz való hozzájárulás,
- c) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,
- d) kizárólagos bérlővé nyilvánítás esetén,
- e) bírósági határozatban előírt bérbeadás esetén,
- f) lakáscsere jóváhagyása esetén feltéve, hogy a cserével megszűnő bérleti szerződés megkötésének nem volt feltétele az óvadék megfizetése

alapján történik.

(7) Amennyiben a bérleti jogviszony lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében, vagy lakáscsere folytán szűnt meg, és a bérlő óvadékot fizetett - kérelmére – a befizetett óvadékot vissza kell fizetni.

A rendelet 28.§ (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

c) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és a lakás egyéb lényeges adatait.

A rendelet 36.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(3) Ha a bérleti jogviszony megszüntetése lakásgazdálkodási vagy közérdekű feladatok megvalósítása érdekében szükséges, a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.

2) A rendelet 36.§-a a következő új (5) bekezdéssel egészül ki, egyidejűleg a rendelet eredeti (5)-(6) bekezdés megjelölése (6)-(7) bekezdésre változik, és egyidejűleg a (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) Ha a bérleti jogviszony megszüntetésére a HVT területen lévő ingatlan kiürítéséhez szükséges csereingatlan megszerzése érdekében van szükség, akkor a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 75%-a.

(7) a) Határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás lakásbérleti jogáról a bérlő térítés ellenében nem mondhat le.

b) Amennyiben a bérbeadó a jelen §-ban írtak szerint kezdeményezi a bérleti jogviszony megszüntetését, elsődlegesen cserelakást köteles felajánlani. Ha ajánlatát a bérlő nem fogadja el, pénzbeli térítést fizet, melynek mértéke a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50%-a.

A rendelet 39.§-a a következő új (9) bekezdéssel egészül ki:

(9) Az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelet szerinti, Budapest Józsefváros Önkormányzata által biztosított adósságkezelési szolgáltatásban részesülő jogcím nélküli lakáshasználóval a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet – feltétel bekövetkeztéig, az adósságkezelési szolgáltatás időtartamáig, de legfeljebb a részletfizetési megállapodásban vállalt határidőig – kizárólag használati szerződést köthet, a ténylegesen fizetendő költségelvű lakbérrel megegyező használati díj megfizetése mellett. Az adósság teljes összegének teljesítését követően, amennyiben más felmondási ok nem áll fenn, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a lakásra határozott idejű bérleti szerződés köthető.

A rendelet 43.§ (5) bekezdése:

Ha a rendelet másként nem rendelkezik új bérbe adás esetén a bérleti jogviszonyt, mindaddig szociális bérletnek kell tekinteni, amíg a bérlő megfelel a szociális bérlet feltételeinek. Új bérbeadásnak kell tekinteni, amikor a rendelet hatályba lépése után olyan bérlővel jön létre szerződés, akivel a bérbeadónak az adott lakásra még nem állt fenn lakásbérleti szerződése, kivéve a lakáscserét és a bérleti jogviszony folytatását.

A rendelet 47.§ (1) bekezdése:

(1) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségvetési lakbér:	Piaci alapú lakbér:
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	290,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	319,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	574,17 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	271,67 Ft/m ² /hó+ÁFA	299,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	538,33 Ft/m ² /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	176,67 Ft/m ² /hó+ÁFA	194,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	350,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfort nélküli lakás esetén:	135,83 Ft/m ² /hó+ÁFA	150,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	269,17 Ft/m ² /hó+ÁFA
Szükséglakás esetén:	109,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	120,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	215,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

A rendelet 43.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) Ha a rendelet másként nem rendelkezik új bérbe adás esetén a bérleti jogviszonyt, mindaddig szociális bérletnek kell tekinteni, amíg a bérlő megfelel a szociális bérlet feltételeinek. A 43.§ vonatkozásában új bérbeadásnak kell tekinteni, ha a rendelet hatályba lépése után olyan bérlővel jön létre szerződés, akivel a bérbeadónak az adott lakásra még nem állt fenn lakásbérleti szerződése, kivéve a lakáscserét és a bérleti jogviszony folytatását.

A rendelet 47.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a következő új (2) bekezdéssel egészül ki, egyidejűleg a rendelet eredeti (2)-(11) bekezdéseinek megjelölése (3)-(12) bekezdésekre változik:

(1) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2011. év március hó 31. napjáig:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségvetési lakbér:	Piaci alapú lakbér:
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	290,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	319,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	574,17 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	271,67 Ft/m ² /hó+ÁFA	299,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	538,33 Ft/m ² /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	176,67 Ft/m ² /hó+ÁFA	194,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	350,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfort nélküli lakás esetén:	135,83 Ft/m ² /hó+ÁFA	150,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	269,17 Ft/m ² /hó+ÁFA
Szükséglakás esetén:	109,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	120,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	215,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

(2) a) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra

megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2011. év április hó 1. napjától kezdődően:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségtérítési lakbér:	Piaci alapú lakbér:
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	313,20 Ft/m ² /hó+ÁFA	344,70 Ft/m ² /hó+ÁFA	620,10 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	293,40 Ft/m ² /hó+ÁFA	323,10 Ft/m ² /hó+ÁFA	581,40 Ft/m ² /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	190,80 Ft/m ² /hó+ÁFA	209,70 Ft/m ² /hó+ÁFA	378,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfort nélküli lakás esetén:	146,70 Ft/m ² /hó+ÁFA	162,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	290,70 Ft/m ² /hó+ÁFA
Szükség nélküli lakás esetén:	117,90 Ft/m ² /hó+ÁFA	129,60 Ft/m ² /hó+ÁFA	232,20 Ft/m ² /hó+ÁFA

b) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke 2012. év április hó 1. napjától kezdődően minden év április 1. napjától a KSH által előző évről közölt fogyasztói ár-index mértékével automatikusan növekszik.

A lakbér mértékének változását – a jelen rendeletre hivatkozással és a fogyasztói ár-index mértékének közlésével – a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet minden évben az aktuális számlán közli a bérlőkkel.

c) az a)-b) pontban szabályozottakat a már meglévő és a rendelet hatálybalépését követően kötendő bérleti szerződésekre egyaránt alkalmazni kell.

A rendelet 54.§ (7) bekezdése:

Az albérlő – bérbeadó szervezet

A rendelet 54.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(7) A bérlő – bérbeadó szervezet

hozzájárulásától számítva - emelt lakbérként a lakásra megállapított költségelví csökkentő-növelő tényező nélküli lakbér háromszorosát köteles megfizetni a bérbeadó részére

A rendelet 60.§ (7) bekezdése:

Ha a bérlő az építési engedélyköteles műszaki egyesítésre – a bérbeadástól számított 1 éven belül – önhibáján kívüli okból nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, a meghosszabbított építési engedély alapján – legfeljebb annak időtartamára – a bérleti előszerződést meg kell hosszabbítani.

hozzájárulásától számítva - emelt lakbérként a lakásra megállapított költségelví csökkentő-növelő tényező nélküli lakbér háromszorosát köteles megfizetni a bérbeadó részére.

A rendelet 60.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(7) *Ha a bérlő a bérbeadástól számított 1 éven belül a műszaki egyesítést önhibáján kívül nem kezdte meg, vagy a komfortosítást nem fejezte be, akkor a bérlő kérelmére a bérleti előszerződést legfeljebb 1 évvel meg lehet hosszabbítani.*