

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

2011. február 17-i ülésére

Előterjesztő: *Egry Attila*
alpolgármester

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

Tárgy: Javaslát 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
Humánszolgáltatási Bizottság	

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

73/2011. (02.17.)

Közzététel módja:

nem indokolt: hirdetőtáblán: honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY, KISFALU KFT., RÉV 8 ZRT.
AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL. (SZERV. EGYSÉG VEZ.)

JOGI CSOPORT: *1.30e*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *Finanszírozás a 2011. évi költségvetés keretében*

AZ ANYAG TERJEDELME: *30 oldal*

ÉRKEZETT
2011 FEBR 10 *12 30*

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 beszámoló a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanállomány csökkentésével kapcsolatban

Előterjesztő: Egry Attila alpolgármester

A testületi ülés időpontja: 2011. február 17.

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 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, valamint a lakásgazdálkodás működése során a rendelet az alábbiak révén igazodna a működő piaci követelményekhez:

- 1.) A határozatlan időre bérbeadott bérlakás lakásbérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében történő lemondás esetén az eddigi szabályozás (*szociális, illetve költségelvű és piaci alapú lakbér esetén*) az egyhavi (*növelő és csökkentő tényező nélküli*) bérleti díj 15-, illetve 10-szeres összegében határozta meg a bérbeadó által fizetendő összeg mértékét. Jelen előterjesztésemben, ezen összeget a lakás forgalmi értékének 25%-ban javasolom elfogadni. Ennek indoka egyrészt az, hogy a bérlakások leadása meglehetősen lelassult, a visszafizetendő összeg alacsony mértéke miatt a bérlők vonakodnak lakásbérleti jogukról lemondani. A bérlakásaikat leadni szándékozó bérlők többségének lakbérfizetési problémái is vannak. A tulajdonosnak érdeke viszont az, hogy a lakást megbízhatóan fizető bérlő bérelje. Indoka másrészt pedig az, hogy a bírói gyakorlat is az eddigi szabályozás alapján fizetendő összegnél jóval magasabb összegben határozza meg annak mértékét. A pénzbeli térítés összegére a 2011. évi költségvetésben fedezetet szükséges biztosítani.
- 2.) 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 ne szenvedjen károkat egy bérlő miatt.
- 3.) Az előzőhöz hasonló okok vezérelnék a jogalkotót abban, hogy a HVT területen lévő ingatlanok kiürítése során ne kelljen károkat elszenvednie.
- 4.) 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.

2

1

Minőségi cserék esetén e logika maradéktalanul érvényesül, hiszen a megnövekedett nagyságú vagy komfortfokozatú lakáshoz tartozó megnövekedett forgalmi érték tartozik, annak az 50%-át kell a bérlőnek megfizetnie, mert ennyivel növekszik vagyoni értékű jogának értéke, ennyivel nő vagyona. Amennyiben azonban a bérlő kisebb lakásba megy a minőségi csere keretében, javasolom a különbözet utáni 40%-os térítési mérték elfogadását, hiszen az önkormányzatnak nincs olyan jogszabályi kötelezettsége, amely alapján cserét lenne köteles biztosítani, illetve nem feltétlenül érdeke egy ilyen csere. *(Hiszen a mai lakáspiaci helyzetben a kis lakások könnyebben hasznosíthatóak.)* Ha tehát mégis belemegy egy ilyen cserébe, 40% vállalása is elegendő.

5.) Hasonlóképpen érvényesül a határozott idejű bérleti jog estén 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.

6.) A jelenleg hatályos rendelet szerint, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónapig a lakásra megállapított költségelvű bérleti díjjal azonos összegű használati díjat, 6-12 hónap között a költségelvű bérleti díjjal azonos használati díjnak megfelelő összeg háromszorosát, a 13. hónaptól kezdve a költségelvű bérleti díjjal azonos használati díjnak megfelelő összeg hatszorosát köteles fizetni. A tapasztalat egyrészt az, hogy a többszörös mértékű használati díjat a jogcím nélküli használók képtelenek megfizetni, s azt a kiürítési perek során a Bíróság sem ítéli meg, legfeljebb a háromszoros mértéket, de legtöbb esetben csak az alaplakbér mértékét. Azonban a kiszámlázott előírás ÁFA-ját akkor is be kell fizetni, ha az bevételt nem realizál. Sok jogcím nélküli használó a bérleti jog megítélésének reményében a költségelvű bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat megfizetné, mivel azt a Bíróság ráutaló magatartásnak tekinti. A kintlévőség csökkentésének, a bevétel realizálásának és a felesleges ÁFA befizetés elkerülésének érdekében szükséges a használati díj mértékének csökkentése. A Kisfalu Kft. javasolja a lakás használatának első évében a lakásra megállapított költségelvű lakbér mértékének megfelelő egyszeres, azt követően egy évig másfélszeres, a harmadik évtől pedig kétszeres összegének megfelelő használati díj megállapítását, melynek szabályozását a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, azaz valamennyi – *tehát még a rendelet hatálybalépése előtt jogcím nélkülivé vált* – jogcím nélküli lakáshasználóra kiterjedne.

7.) Az utolsó lakbéremelés – *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 évente, az infláció ismeretében a lakbér mértékének felülvizsgálata és emelése.

A fentiek értelmében a lakbéremelés kettő fázisban történne. Az első fázisban a szociális lakbér nem emelkedne, tekintettel arra, hogy jelenleg alacsony a szociális jelleggel bérbeadott lakások darabszáma, csekély mértékű lenne az emelés többletbevétele. Ezért az első fázisban csak a költségelvű lakbér és a piaci lakbér emelkedne 10%-kal, 2011. év április hó 1. napjától. A második fázistól pedig mindegyik lakbértípus 2012. évtől kezdve minden évben felülvizsgálatra kerülne az infláció mértékének ismeretében.

Az első fázisban javasolt 10%-os lakbéremelés a költségelvű- és a piaci lakberek esetében indokolt és szükséges, 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)
2010. év	104.9	(110,56 * 104,90)	(115,98)
3 év összesen	115,98		115,98

A második fázistól javasolt lakbéremelés alapja egyrészt a piaci gyakorlat, mivel több Önkormányzat rendelete lehetővé teszi a lakbér mértékének évente történő emelését, másrészt a lakbéremelés a jelenlegi, a bevételi és a kiadási oldal közötti rést kitöltene a költségek fedezetének megteremtésével.

A rendelet módosítását követően a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. minden évben lakbérközlők kiküldésével értesíti a bérlőket a változásról. A bérlőket a lakbéremelésről szükséges egyéb módon is (újságcikk, honlap, hirdetésmények) tájékoztatni. Ezért a Társaság – a lakbéremelés végrehajtásának előkészítése miatt – minden év április 1. napjától javasolja a lakbéremelés érvényesítését.

A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakásokra megállapított – lakbér komfortfokozat szerinti mértéke bruttó (ÁFA-val növelt) összegben, a kerekítés szabályai szerint 2011. év március hó 31. napjáig, illetve 2011. év április 1. napjától az alábbiak szerint alakul:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér: Ft/m ² /hó		Költségelví lakbér: Ft/m ² /hó		Piaci alapú lakbér: Ft/m ² /hó	
	2011.03.31-ig	2011.04.01-től	2011.03.31-ig	2011.04.01-től	2011.03.31-ig	2011.04.01-től
Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	362,50	363,00	399,00	439,00	717,70	790,00
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	339,60	340,00	374,00	411,00	672,90	740,00
Félkomfortos lakás esetén:	220,80	221,00	242,70	268,00	437,50	481,00
Komfort nélküli lakás esetén:	169,80	170,00	187,50	206,00	336,50	370,00
Szükségülakás esetén:	136,50	136,00	150,00	165,00	268,80	296,00

A lakbéremelés hatásának előrevetítéshez szükségesnek tartjuk az alábbi tájékoztatást adni: 2010. évben a lakbér beszedettség 70 % volt a kiszámlázott előíráshoz képest (amely a többszörös mértékű használati díjakat is tartalmazza). Alapul véve a 2010. évben kiszámlázott bruttó lakbérelőírást, ehhez hozzászámítva 2011. április 1-től a költségelví- és a piaci lakbér 10%-os emelését, a tárgyévi összes lakbér előírás várható összege bruttó 660.155 E Ft. Az optimális esetben vett 70 %-os beszedettségi mutatóval bruttó 462.109 E Ft várható lakbérbevétel feltételez (a beszedettségi mutató hátralékkal együtt 83 %-os), tehát a 2010. évi, bruttó 421.492 E Ft bevételhez viszonyítva a tárgyévben bruttó 40.617 E Ft bevétel-növekedést eredményezhet (9 hónapra).

A 2007. szeptember 1. napjától végrehajtott lakbéremelést követően az a tapasztalat, hogy az emeléssel a lakbér bevételi előírás, a lakbérbevétel és a hátralékállomány is, valamint az igénybevett támogatások összege is növekedett. Az emelést megelőzően a lakbérbeszedettség 73,73%-os aránya 2008-ra 71,95%-ra változott. 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

Az 1. számú táblázatban kimutatásra került a bérbeadott önkormányzati lakások aránya lakbértípus szerint, a számítások alapján a bérbeadott lakások jelentős része költségelví lakbérrel van bérbeadva. Elkészítettük a lakások komfortozatonkénti bontása alapján az emelés mértékére vonatkozó kimutatást is. Legmagasabb a komfortos lakások aránya, ezt követően azonban a komfort nélküli lakások következnek a sorban, és sajnos meglehetősen alacsony az összkomfortos lakások száma. A kimutatást a KVR-ből leválogatott adatok alapján készítettük, a táblázat a teljes lakásállományt magában foglalja.

A Kisfalu Kft. a 2. számú mellékletben elkészítette a Fővárosi Önkormányzat, illetve a főváros egyes kerületeiben aktuális lakbérékre, lakbéremelésekre vonatkozó kimutatását. Megállapítható, hogy a kerületek különböző módon (ld. IX. kerületi Önkormányzat, XIII. kerületi Önkormányzat, XIX. kerületi Önkormányzat), és mértékben állapítja meg a lakbér mértékét, illetve emelését. A számítási módokon túlmenően – a kerületekkel történt egyeztetésekre *figyelemmel* – megállapítható, hogy a lakberek mértékét, illetve a lakbéremeléseket a szociális támogatások eltérő szabályozása, a lakosság társadalmi összetétele, illetve a még önkormányzatok tulajdonában lévő lakásállomány nagymértékben befolyásolja, és így az összehasonlítás sem ad pontos képet.

- 8.) A lakbéremelésre tekintettel, a szociális helyzet alapján megállapítható lakbérre jogosultak körének bővítése érdekében szükséges a jogosultsági feltételek módosítása. Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. számú törvény módosításában – *többek között* – a szociális ellátásokra vonatkozó jogosultsági feltételek is változnak, amely 2011. év szeptember hó 1. napjával lép hatályba. Ezért a szociális lakbér jogosultsági feltételek tekintetében – *figyelemmel a 1993. évi III. számú törvény változásaira* - javaslom az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem felső határát az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (*jelenleg 250%*) 300%-ára módosítani, az egy fogyasztási egység pontrendszerének alkalmazásával, amelynek korábban történő bevezetését jogszabály nem tiltja.

A szociális lakbér jogosultsági feltételek változása miatt javaslom, hogy a Képviselő-testület 2011. szeptemberi első rendes ülésére a Kisfalu Kft. készítsen analízist, amely a szociális helyzet alapján megállapítható lakbér igénylésére beérkezett kérelmek alapján vizsgálja a jogosultsági kör bővülését, illetve előirányzatra és bevételre gyakorolt hatását.

- 9.) 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.

A Társaságok a rendeletmódosításra tett javaslatukat a fentiek szerint elkészítették, amely jelen előterjesztésem 3/a. és 3/b. számú mellékletét képezi.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Lakástörvény 79 § (1) bekezdése kimondja, hogy: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

Fenti rendelkezés figyelembevételével, a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. a lakásbérbeadási rendeletmódosítás megalkotására tett javaslatát megküldte a Lakásbérlők és Lakók Egyesülete elnökének.

5

4

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 4. számú mellékletét képezi.

Fent leírtakat figyelembe véve javaslom a mellékelt rendeletmódosítás, valamint a Kisfalu Kft. által 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 felkéri a Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a Képviselő-testület 2011. szeptemberi első rendes ülésére, a szociális helyzet alapján megállapítható lakbér igénylésére beérkezett kérelmek alapján, a szociális lakbér jogosultsági feltételek változására vonatkozó analízist készítse el.
- 3.) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Kisfalu Kft. által a 224/2010. (VI.16.) számú Képviselő-testületi határozatra adott beszámolóját elfogadja.

Felelős: polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

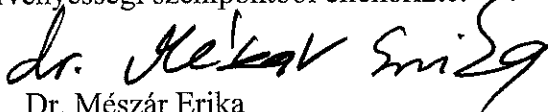
Határidő: azonnal

Budapest, 2011. február 8.

Tisztelettel:


Egry Attila
alpolgármester


Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Mészár Erika

a jegyzőt helyettesítő aljegyző

2011 FEBR 10.

1. számú melléklet: Kimutatás az önkormányzati lakások lakbértípusonkénti, illetve komfortfokozatonkénti megoszlásáról
2. számú melléklet: kimutatás a Fővárosi Önkormányzat, illetve a főváros egyes kerületeiben aktuális lakbérekről, lakbéremelésekről
- 3./a, és 3./b. számú melléklet: A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet módosításának tervezete
4. számú melléklet: Beszámoló a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanállomány csökkentésével kapcsolatban



Bérbeadott önkormányzati lakások aránya lakbértípus szerint	darabszám	%-os arány a bérbé/használatbaadotthoz viszonyítva
bérbeadott önkormányzati lakások száma	4788	97,91
jogcím nélküli lakáshasználók	102	2,09
szociális lakbérrel bérbeadott lakások	402	8,22
költségelvű lakbérrel bérbeadott lakás	4384	89,65
piaci lakbérrel bérbeadott lakások	2	0,04

Hátralékos bérlők aránya lakbértípus szerint	darabszám	%-os arány a bérbé/használatbaadotthoz viszonyítva
Hátralékos bérlők (3 hónapon túli)	1935	39,57
Jogcím nélküli / haszn.díj	102	2,09
Szociális	80	1,64
Költségelvű	1753	35,85
Piaci	0	0,00

összes lakás aránya komfortfokozat szerint	darabszám	%-os arány az összes lakáshoz viszonyítva
szükség	175	3,14
komfort nélküli	2037	36,58
félkomfortos	495	8,89
komfortos	2460	44,18
őszkomfortos	345	6,20
őszkomfortos+távfűtés	56	1,01

Lakbéremelés mértéke komfortfokozatonként (összes lakás)	Szociális			Költségelvű			Piaci			Összes			
	darabszám	terület/m ²	emelés mértéke Ft/m ² /hó	darabszám	terület/m ²	emelés mértéke Ft/m ² /hó	darabszám	terület/m ²	emelés mértéke Ft/m ² /hó	darabszám	terület/m ²	emelés mértéke Ft/m ² /hó	
szükség	6	95	0,00	0	169	2 953	12,00	0	0	0	175	3 048	35 436
komfort nélküli	106	3 112	0,00	0	1 930	57 847	15,00	1	51	26,83	2 037	61 010	869 073
félkomfortos	37	1 359	0,00	0	457	16 971	19,83	1	30	35,00	495	18 360	337 585
komfortos	234	10 770	0,00	0	2 225	105 676	29,83	1	53	53,67	2 460	116 499	3 155 160
őszkomfortos	50	2 598	0,00	0	294	14 562	31,83	1	34	57,83	345	17 194	465 475
őszkomfortos+távfűtés	4	184	0,00	0	52	2 614	29,83	0	0	53,67	0	2 798	77 976
összesen	437	18 118		0	5 127	200 623		4	168		5 568	218 909	4 940 704

**A Fővárosi Önkormányzat, illetve a főváros egyes kerületeiben aktuális lakbérek,
lakbéremelések**

1.) Fővárosi Önkormányzat

2007-ben a lakbérmértéke, az alábbiak szerint alakult:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségelví lakbér:	Piaci alapú lakbér:
összkomfortos lakás esetén:	272,00 Ft/m ² /hó	365,00 t/m ² /hó	710,00 Ft/m ² /hó
Komfortos lakás esetén:	235,00 Ft/ m ² /hó	310,00 t/m ² /hó	610,00 Ft/m ² /hó
Félkomfortos lakás esetén:	140,00 Ft/ m ² /hó	205,00 t/m ² /hó	390,00Ft/m ² /hó
Komfortnélküli lakás esetén:	105,00Ft/ m ² /hó	145,00 t/m ² /hó	270,00 Ft/m ² /hó
Szükséglakás esetén:	80,00 Ft/ m ² /hó	115,00 t/m ² /hó	210,00 Ft/m ² /hó

2008-ban a lakbérmértéke, az alábbiak szerint alakult:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségelví lakbér:	Piaci alapú lakbér:
összkomfortos lakás esetén:	281,00 Ft/m ² /hó	376,00 Ft/m ² /hó	732,00 Ft/m ² /hó
Komfortos lakás esetén:	243,00 Ft/ m ² /hó	320,00 Ft/m ² /hó	630,00 Ft/m ² /hó
Félkomfortos lakás esetén:	145,00 Ft/ m ² /hó	210,00 Ft/m ² /hó	402,00Ft/m ² /hó
Komfortnélküli lakás esetén:	110,00Ft/ m ² /hó	150,00 Ft/m ² /hó	278,00 Ft/m ² /hó
Szükséglakás esetén:	83,00 Ft/ m ² /hó	118,00 Ft/m ² /hó	217,00 Ft/m ² /hó

2010-ben a lakbérmértéke, az alábbiak szerint alakult:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségelví lakbér:	Piaci alapú lakbér:
összkomfortos lakás esetén:	309,00 Ft/m ² /hó	412,00 Ft/m ² /hó	803,00 Ft/m ² /hó
Komfortos lakás esetén:	268,00 Ft/ m ² /hó	350,00 Ft/m ² /hó	690,00 Ft/m ² /hó
Félkomfortos lakás esetén:	159,00 Ft/ m ² /hó	231,00 Ft/m ² /hó	441,00Ft/m ² /hó
Komfortnélküli lakás esetén:	121,00Ft/ m ² /hó	165,00 Ft/m ² /hó	305,00 Ft/m ² /hó
Szükséglakás esetén:	91,00 Ft/ m ² /hó	130,00 Ft/m ² /hó	237,00 Ft/m ² /hó

A Fővárosi Önkormányzat 2011. évre 3%-os lakbéremelést tervez.

2.) VI. kerületi Önkormányzat (Terézváros)

Az utolsó lakbéremelés 2007-ben volt, amely az alábbiak szerint alakult:

Komfort fokozat:	alaplakbér (burtó)
Összkomfortos lakás esetén:	296,00 Ft/m ² /hó
Komfortos lakás esetén:	237,00 Ft/ m ² /hó
Félkomfortos lakás esetén:	154,00 Ft/ m ² /hó
Komfortnélküli lakás esetén:	118,00 Ft/ m ² /hó
Szükséglakás esetén:	95 Ft/ m ² /hó

Az új építésű ingatlanokban kizárólag költség elví lakbért alkalmaznak, amelynek a mértéke 730,00 Ft/m²/hó, a piaci alapú lakbér mértéke pedig a költségelví lakbér (730,00 Ft/m²/hó) összege + 20%.

X

7

3.) VII. kerületi Önkormányzat (Erzsébetváros)

2007-ben a fenntartási, üzemeltetési költség arányában történt lakbéremelés a kerületben. Ezt követően a rendeletük mindenévben lehetőséget biztosít az emelésre. (2007. évet követően az Áfa emelés miatti korrekcióval emelkedett a lakbér.) A lakbér mértékéről, illetve annak emeléséről minden évben az arra illetékes bizottság dönt.

4.) IX. kerületi Önkormányzat (Ferencváros)

2009-ben a bérleti jog értékének 2,5 ezrelékével emelték a lakbért. A lakbér megállapításának alapértéke: 1.400 Ft. (A lakás bérleti értéke: a lakás (bruttó) bérleti értéke = alapterület x pontszám x alapérték. Az alapérték minden lakásra vonatkozóan megegyezik.)

Szociális bérbeadás esetén a bérlő által fizetendő bruttó lakbér a lakás mindenkori bérleti értékének a 2,5 ezreléke.

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérét minden év július 1-jével felülvizsgálják. Ahol a számított lakbér nem egyezik meg a tényleges lakbérrel, ott a bérlőt lakbérközlés formájában értesítik az új lakbér összegéről. Ha a számított lakbér:

- nem haladja meg a tényleges lakbér 150%-át, akkor minden év július 1-jétől a fizetendő lakbér azonos a számított lakbérrel,
- ha a tényleges lakbér 150%-ánál magasabb, akkor minden év július 1-jétől a fizetendő lakbér a tényleges lakbér 150%-a

A **piaci alapon bérbe** adott lakás lakbérére a bérbeadáskor a lakás bérleti értékének 6 ezreléke, de minimum 1000 Ft/m². A lakbér minden év július 1-jén a jegybanki alapkamat mértékének felével emelkedik.

5.) X. kerületi Önkormányzat (Kőbánya)

2010-ben emeltek lakbért (kategóriákként különböző mértékben), amely az alábbiak szerint alakult:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségelví lakbér:
összkomfortos lakás esetén:	278,9 Ft/m ² /hó	418,00 Ft/m ² /hó
Komfortos lakás esetén:	266,4 Ft/m ² /hó	399,00 Ft/m ² /hó
Félkomfortos lakás esetén:	170,6 Ft/m ² /hó	255,00 Ft/m ² /hó
Komfortnélküli lakás esetén:	133,1 Ft/m ² /hó	199,00 Ft/m ² /hó
Szükséglakás esetén:	101,9 Ft/m ² /hó	152,00 Ft/m ² /hó

6.) XI. kerületi Önkormányzat (Újbuda)

2007-ben 150%-os lakbéremelés történt, ezt követően mindenévben elvileg emelkedik kb. 25%-ot, azonban az utolsó lakbéremelés a gazdasági válság miatt 2008-ban volt.

2011-ben 15%-os lakbéremelést terveznek, a lakbéremelés minden év július 1-jével történik.

2

Jelenleg a lakbér mértéke, az alábbiak szerint alakul:

A lakások lakbérének a komfortfokozat szerinti mértéke, szociális lakbér esetén:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:
a) összkomfortos lakás esetében	300/Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetében	300/Ft/m ² /hó
c) félkomfortos lakás esetében	195/Ft/m ² /hó
d) komfort nélküli lakás esetében	150/Ft/m ² /hó
e) szükséglakás esetében	100/Ft/m ² /hó

A lakások lakbérének a komfortfokozat szerinti mértéke, költségvű lakbér esetén:

Komfort fokozat:	Költségvű lakbér:
a) összkomfortos lakás esetében	600/Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetében	600/Ft/m ² /hó
c) félkomfortos lakás esetében	300/Ft/m ² /hó
d) komfort nélküli lakás esetében	150/Ft/m ² /hó
e) szükséglakás esetében	150/Ft/m ² /hó

A piaci alapú lakbér mértéke nem lehet kevesebb a költségvű lakbér mértéke és legalább 10%-nak megfelelő nyereség együttes összegénél.

7.) XIII. kerületi Önkormányzat

A kerületben minden évben van lakbéremelés, amelyet az infláció mértékéhez igazítanak.

A nettó bérleti díjat - *mindhárom lakbértípusban* - a következők alapulvételével – *csökkentő és növelő tényezők figyelembevétele nélkül* - állapítják meg:

Lakás komfortfokozata	Lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)		
	Szociális alapú	Költségalapú	Piaci alapú
Összkomfortos	241	282	668
Komfortos	241	282	668
Félkomfortos	155	181	506
Komfortnélküli	106	124	362
Szükséglakás	65	76	166

A kerületben a lakóépületek kategóriákként (*övezetenként*) vannak besorolva, ezért a lakások nettó lakbére a szociális, költség és piaci alapú lakbértípusban övezetenként változik.

8.) XIV. kerületi Önkormányzat

Az utolsó lakbéremelés a szociális lakbér vonatkozásában 2010. áprilisában volt, amely az alábbiak szerint alakult:

A lakások lakbérének a komfortfokozat szerinti mértéke, szociális lakbér esetén:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:
a) összkomfortos lakás esetében	361 Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetében	288 Ft/m ² /hó
c) félkomfortos lakás esetében	188 Ft/m ² /hó
d) komfort nélküli lakás esetében	145 Ft/m ² /hó
e) szükséglakás esetében	116 Ft/m ² /hó

A lakbért a szociális bérleti jogviszony fennállása esetén évente egyszer maximum 150%-kal lehet emelni.

A költségelví lakbér (amelyet csak összkomfortos és komfortos lakásokra alkalmaznak) tekintetében pedig 2010. júniusában volt, amely az alábbiak szerint alakult:

Komfort fokozat:	Költségelví lakbér:
a.) Összkomfortos lakás esetén:	640 Ft/m ² /hó
b.) Komfortos lakás esetén:	512 Ft/m ² /hó

A piaci alapú lakbért külön rendelet szabályozza, ahol a piaci alapon bérbe adott lakások tételesen fel vannak sorolva. A lakbér mértéke: a forgalmi érték 5%-a. (Egy összkomfortos lakás piaci alapú lakbére pld. 947,-Ft/m²/hó.)

9.) XVIII. kerületi Önkormányzat

Jelenleg a lakbér, az alábbiak szerint alakul:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségelví lakbér:	Piaci alapú lakbér:
összkomfortos lakás esetén:	315,00 Ft/m ² /hó	525,00 Ft/m ² /hó	787,00 Ft/m ² /hó
Komfortos lakás esetén:	283,00Ft/ m ² /hó	472,00 Ft/m ² /hó	708,00 Ft/m ² /hó
Félkomfortos lakás esetén:	157,00 Ft/ m ² /hó	262,00 t/m ² /hó	393,00Ft/m ² /hó
Komfort nélküli lakás esetén:	126,00Ft/ m ² /hó	210,00 t/m ² /hó	315,00 Ft/m ² /hó
Szükséglakás esetén:	95,00 Ft/ m ² /hó	157,00 t/m ² /hó	235,00 Ft/m ² /hó

10.)XIX. kerületi Önkormányzat (Kispest)

Jelenleg a lakbér, az alábbiak szerint alakul:

Komfort fokozat:	Szociális lakbér:	Költségelví lakbér:	Piaci alapú lakbér:
összkomfortos lakás esetén:	145,00 Ft/m ² /hó	600,00 Ft/m ² /hó	800,00 Ft/m ² /hó
Komfortos lakás esetén:	100,00 Ft/ m ² /hó	500,00 Ft/m ² /hó	700,00 Ft/m ² /hó
Félkomfortos lakás esetén:	80,00 Ft/ m ² /hó	300,00 Ft/m ² /hó	350,00Ft/m ² /hó
Komfortnélküli lakás esetén:	60,00Ft/ m ² /hó	250,00 Ft/m ² /hó	300,00 Ft/m ² /hó
Szükséglakás esetén:	42,00 Ft/ m ² /hó	100,00 Ft/m ² /hó	180,00 Ft/m ² /hó

A költségelví lakbér az adott lakás forgalmi értékének maximum 5 %-a, mely érték évente egy alkalommal az átlag ingatlanár változása alapján kerül meghatározásra. A lakbér mértékét minden évben úgy állapítják meg, hogy annak értékállósága biztosított legyen.

A költségelven megállapított lakbér esetén, a havi lakbér mértékét növelő és csökkentő tényezők nem alkalmazhatók.

A **piaci alapon** bérebe adott lakás lakbérét úgy állapítják meg, hogy az abból származó bevételek nyereséget is tartalmazzanak. A lakás piaci bérleti díja a lakás bérbeadáskori forgalmi értékének 5-10 %-a, melyet a bérlő 12 hónapra arányosan elosztva köteles megfizetni.

A komfortos lakásért az összkomfortos lakás bérének 75%-át, a félkomfortos lakásért az összkomfortos lakás bérének 60%-át, a komfortnélküli lakásért az összkomfortos lakás bérének 45%-át, a szükséglakásért az összkomfortos lakás bére 30%-nak megfelelő lakbért kell megfizetni.

A jövedelmi kategóriák alsó határa a mindenkori minimál nyugdíj összegéhez igazodik.

11.) XXI. kerületi Önkormányzat (Csepel)

A kerületben az utolsó lakbéremelés 2008-ban volt, amelynek a mértéke 5%-os volt. A következő lakbéremelést ebben az évben tervezik, amelynek a mértéke ugyancsak 5%.

A szociális lakbér mértéke, az alábbiak szerint alakul a kerületben:

Komfort fokozat:	alaplakbér
Összkomfortos lakás esetén:	311,00 Ft/m ² /hó
Komfortos lakás esetén:	250,00 Ft/ m ² /hó
Félkomfortos lakás esetén:	112,00 Ft/ m ² /hó
Komfortnélküli lakás esetén:	87,00 Ft/ m ² /hó
Szükséglakás esetén:	49 Ft/ m ² /hó

A költségelven bérebe adott bérlakások lakbére: 789,-Ft/m²/hó.

A lakbér értékállandóságának biztosítása érdekében a lakbér további növekedéséről a Képviselő-testület - a polgármester előterjesztése alapján - minden év januárjában dönt.

A piaci alapon bérebe adott lakások lakbérének a költségelvű (789,-Ft/m²/hó) lakbéren felül 5% nyereséget is tartalmaznia kell.

5
← 57
11

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

[A bérbeadói jogkörök gyakorlói:]

“(3) A Képviselő-testület jogosult kijelölni azokat a Helyi Városrehabilitációs Területeket (továbbiakban: HVT), amelyek vonatkozásában az Önkormányzat megbízottjaként rehabilitációs és városfejlesztési feladatokkal megbízott Vagyongazdálkodó szervezet a tulajdonosi jogok részleges gyakorlására jogosult. A Képviselő-testület határozata alapján a Vagyongazdálkodó szervezet gyakorolja az elbontásra kerülő épületekben lévő lakások esetén a bérleti szerződések megszüntetésével, valamint a helyiségek birtokba való visszavételével kapcsolatos bérbeadó jogokat és feladatokat, illetve előkészíti az itt lévő lakáshasználók elhelyezésével és e lakások kiürítésével kapcsolatos döntéseket.”

- 2.§ A 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
- m) olyan jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezése keretében, akik korábban bérlők voltak.”

3.§ A rendelet a következő új címmel és új 11/A.§-sal egészül ki:

“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) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik az általuk bérelt bérlemény rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett. Ebben az esetben bérbeadó köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 40%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérlő részére megfizetni azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbérhátralékot, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén a helyreállítás költségeit a bérlakások értékének különbözetéből közvetlenül levonni.

(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik - jogosultság esetén - az általuk bérelt bérlemény tiszta, kifestett, rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson lakbérhátralék, víz- és csatornahasználati díjtartozás, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozás nincs. Ebben az esetben bérlő köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérbeadó részére megfizetni.

(4) A (2) és a (3) bekezdésben foglalt kérelmek teljesítése az önkormányzat rendelkezésére álló lakásai számának, és a lakásgazdálkodási feladatainak függvénye.”

4.§ A rendelet 14.§ (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(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.”

5.§ A rendelet 25.§ (3)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Az óvadékot az önkormányzat számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönítetten 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.”

6.§ A rendelet 25.§-a a következő (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, a befizetett óvadékot vissza kell fizetni.”

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

[A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell különösen:]

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

8.§ A rendelet 36.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében, és a lakást kiürítve átadja, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a fizethető a részére. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbérhátralékot, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételevel kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén a helyreállítás költségeit.

(2) 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.

(3) A HVT területen lévő bontandó épületben lévő lakás esetében a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.

(4) 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.

(5) a) Határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás lakásbérleti jogáról történő lemondás esetén a bérbeadó pénzbeli térítést a bérlő részére nem fizet.

b) Amennyiben a bérbeadó határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás esetében kezdeményezi a bérleti jogviszony megszüntetését, elsődlegesen cserelakást köteles felajánlani. Amennyiben a bérlő a bérbeadó ajánlatát nem fogadja el, a bérbeadó

2

14

pénzbeli térítést fizet, melynek mértéke a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50%-a.

(6) A pénzbeli térítés minimum 25%-át a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó részt pedig a lakás visszaadásakor kell kifizetni. A lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül a volt bérlőnek ki kell üríteni és át kell adnia a bérbeadó szervezetnek.”

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

„(9) Az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VII. 15.) számú 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, illetve jogosultság esetén a szociális 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, előbérleti jog biztosításával.”

10.§ A rendelet 43.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A bérlő a lakbér szociális helyzet alapján történő megállapítására jogosult:]

“a) akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 300 %-át és”

11.§ A rendelet 43.§-a a következő (11a), (11b), (11c) bekezdésekkel egészül ki:

„(11a) A (2) bekezdés a) pontja szerinti fogyasztási egység a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma, ahol

- a) a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0,
- b) a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9,
- c) a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8,
- d) a háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma személyenként 0,8,
- e) a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,7.

(11b) Ha a háztartás

a) (11a) bekezdés a)-c) pontja szerinti tagja magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékosági támogatásban részesül, vagy

b) (11a) bekezdés d) vagy e) pontja szerinti tagjára tekintettel magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak,

a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.

(11c) Ha a háztartásban gyermekét egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.”

12.§ 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

A

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.”

13.§ A rendelet 47.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, ezzel egyidejűleg kiegészül a következő (1a) bekezdéssel:

„(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:	Költségelví 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
Szükséglakás esetén:	109,17 Ft/ m ² /hó+ÁFA	120,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	215,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

(1a) 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:	290,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	351,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	632,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén:	272,00 Ft/ m ² /hó+ÁFA	329,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	592,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	177,00 Ft/ m ² /hó+ÁFA	214,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	385,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortnélküli lakás esetén:	136,00 Ft/ m ² /hó+ÁFA	165,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	296,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Szükséglakás esetén:	109,00 Ft/ m ² /hó+ÁFA	132,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	237,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

b) A Képviselő-testület a 47.§(1a) a) pontjában megállapított lakbér mértékét 2012. évtől kezdődően minden évben felülvizsgálja.

14.§ 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.”

15.§ 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 1 évvel meg lehet hosszabbítani.”

16.§ A rendelet 61.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„61.§ (1) A lakást jogcímnélkül használó köteles a lakást a bérbeadó felszólítását követő 15 napon belül elhagyni, és amennyiben ezen kötelezettségének a határidőn belül nem tesz

5

16

eleget, abban az esetben a kötelezettség teljesítéséig a jogcím nélküli használat kezdetétől számított

- a) 12 hónapig a lakásra megállapított lakbér költségelvű bérleti díjjal azonos összegének,
- b) 13. hónaptól a lakásra megállapított lakbér költségelvű bérleti díj másfélszeresének,
- c) 25. hónaptól a lakásra megállapított lakbér költségelvű bérleti díj kétszeresének

megfelelő használati díjat köteles fizetni.

(2) A használati díj mellett a jogcím nélküli használónak a bérlőkre vonatkozó szabályok szerint a külön szolgáltatások díját is meg kell fizetnie.

(3) Az (1) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók, ha a jogcímnélküli lakáshasználó elhelyezéséről a Lakástörvény vagy e rendelet alapján az Önkormányzatnak kell gondoskodnia. Ebben az esetben a jogcím nélküli használó elhelyezéséig a teljes jogcím nélküli használat időtartamára – amennyiben a használó hibájából nem jön létre a bérleti szerződés - az (1) bekezdés a) pontja szerinti használati díjat köteles fizetni.

(4) A használati díj minden hónap 15. napjáig esedékes.”

17.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba. Rendelkezéseit a (2) bekezdés kivételével a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet 16. §-ában foglaltakat a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

18.§ Hatályát veszti a rendelet 44. § (2) bekezdése.

Budapest, 2011.

Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté
polgármester

17

<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>A rendelet 2.§ (3) bekezdése:</p> <p>A Képviselő-testület által jóváhagyott megállapodás keretei között a Helyi Városrehabilitációs Terület (továbbiakban: HVT) területén a Corvin Sétány Program Keretszerződésének hatálya alá tartozó ingatlan esetében az Önkormányzat megbízottjaként rehabilitációs és városfejlesztési feladatokkal megbízott Vagyongazdálkodó szervezet (továbbiakban: Vagyongazdálkodó szervezet) gyakorolja az elbontásra kerülő épületekben lévő lakások esetén a bérleti szerződések megszüntetésével, valamint a helyiségek birtokba való visszavételével kapcsolatos bérbeadó jogokat és feladatokat. A Vagyongazdálkodó szervezet készíti elő az itt lévő lakás használók elhelyezésével és e lakások kiürítésével kapcsolatos döntéseket.</p> <p>A rendelet 3.§ (4) bekezdése:</p> <p>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) bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján, f) közszolgálati alkalmazottak részére szolgálati jelleggel, gyermek- vagy 	<p>A 2.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p><i>[A bérbeadói jogkörök gyakorlói:]</i></p> <p>“(3) A Képviselő-testület jogosult kijelölni azokat a Helyi Városrehabilitációs Területeket (továbbiakban: HVT), amelyek vonatkozásában az Önkormányzat megbízottjaként rehabilitációs és városfejlesztési feladatokkal megbízott Vagyongazdálkodó szervezet a tulajdonosi jogok részleges gyakorlására jogosult. A Képviselő-testület határozata alapján a Vagyongazdálkodó szervezet gyakorolja az elbontásra kerülő épületekben lévő lakások esetén a bérleti szerződések megszüntetésével, valamint a helyiségek birtokba való visszavételével kapcsolatos bérbeadó jogokat és feladatokat, illetve elkészíti az itt lévő lakáshasználók elhelyezésével és e lakások kiürítésével kapcsolatos döntéseket.”</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

felnőtt háziiorvosi 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.

**A rendelet 11.§-a: Bérbeadás
 lakásgazdálkodási feladatok teljesítése
 érdekében**

szolgálati jelleggel, gyermek- vagy felnőtt
 háziiorvosi 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,
**m) olyan jogcímnélküli lakáshasználók
 elhelyezése keretében, akik korábban bérlők
 voltak.**

A rendelet a következő 11/A.§-sal egészül ki:
**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) Az Önkormányzattal érvényes
 lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb
 komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű
 lakás bérbeadását kérhetik az általuk bérelt
 bérlemény rendeltetésszerű állapotban való
 leadása mellett. Ebben az esetben bérbeadó
 köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás
 forgalmi érték különbözetének 40%-át a
 lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig
 bérlő részére megfizetni azzal, hogy a
 bérbeadó jogosult az esetlegesen
 felhalmozott lakbérhátralékot, víz- és
 csatornahasználati díjtartozást, a települési
 szilárd hulladék elszállításának kötelező
 igénybevételeivel kapcsolatban felmerülő
 közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett
 díjtartozást, és a lakás rendeltetésszerű
 használatra alkalmatlansága esetén a
 helyreállítás költségeit a bérlakások
 értékének különbözetéből közvetlenül
 levonni.**

**(3) Az Önkormányzattal érvényes
 lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb
 komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű**

2

	<p>lakás bérbeadását kérhetik - jogosultság esetén - az általuk bérelt bérlemény tiszta, kifestett, rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson lakbérhátralék, víz- és csatornahasználati díjtartozás, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozás nincs. Ebben az esetben bérlő köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbségének 50%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérbeadó részére megfizetni.</p> <p>(4) A (2) és a (3) bekezdésben foglalt kérelmek teljesítése az önkormányzat rendelkezésére álló lakásai számának, és a lakásgazdálkodási feladatainak függvénye.</p>
<p>A rendelet 14 § (1)-(2) bekezdése:</p> <p>(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.:</p> <p>(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.</p>	<p>A rendelet 14.§ (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:</p> <p>(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:</p> <p>(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.</p>
<p>A rendelet 25.§ (3)-(4) bekezdése:</p> <p>(3) Az óvadékot a bérbeadó szervezet számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell kezelni</p> <p>(4)Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor– a lakbérhátralék, víz- és csatornahasználati díjtartozás, a települési szilárd hulladék</p>	<p>A rendelet 25.§ (3)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:</p> <p>„(3) Az óvadékot az önkormányzat számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönítetten kell kezelni.</p> <p>(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</p>

elszállításának kötelező igénybevételevel kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozás, 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

közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozás levonásával - 30 napon belül vissza kell fizetni a bérlő részére. A visszafizetésről a bérbeadó szervezet útján az önkormányzat gondoskodik.”

A rendelet 25.§-a a következő (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, a befizetett óvadékot vissza kell fizetni.”

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

[A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell különösen:]

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

A rendelet 36.§-a:

- (1) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében, és a lakást kiürítve átadja, az általa bérelt lakásra fizetett lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényező nélküli – lakbér tizenötszörösét kell részére kifizetni. A pénzbeli térítés összegét a legalább 1 éve fennálló bérleti szerződés feltételei alapján kell megállapítani. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbérhátralékot, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén a rendbehozatal költségeit.
- (2) Ha a költségelven és piaci alapon meghatározott lakbérű lakásra határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnal rendelkező bérlő, a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében, és a lakást kiürítve átadja, az általa bérelt lakásra fizetett lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényező nélküli – lakbér tízszeresét kell részére kifizetni. A pénzbeli térítés összegét a legalább 1 éve fennálló bérleti szerződés feltételei alapján kell megállapítani. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbérhátralékot, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén az óvadék által nem fedezett rendbehozatal költségeit.

A rendelet 36.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében, és a lakást kiürítve átadja, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a fizethető a részére. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbérhátralékot, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén a helyreállítás költségeit.

(2) 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.

(3) A HVT területen lévő bontandó épületben lévő lakás esetében a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.

(4) 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.

(5) a) Határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás lakásbérleti jogáról történő lemondás

- (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.
- (4) A HVT területen lévő bontandó épületben lévő lakás esetében a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.
- (5) A pénzbeli térítés minimum 25%-át a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó részt pedig a lakás visszaadásakor kell kifizetni. A lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül a volt bérlőnek ki kell üríteni és át kell adnia a bérbeadó szervezetnek.
- (6) Határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás lakásbérleti jogáról térítés ellenében nem lehet lemondani.

esetén a bérbeadó pénzbeli térítést a bérlő részére nem fizet.

b) Amennyiben a bérbeadó határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás esetében kezdeményezi a bérleti jogviszony megszüntetését, elsődlegesen cserelakást köteles felajánlani. Amennyiben a bérlő a bérbeadó ajánlatát nem fogadja el, a bérbeadó pénzbeli térítést fizet, melynek mértéke a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50%-a.

(6)A pénzbeli térítés minimum 25%-át a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó részt pedig a lakás visszaadásakor kell kifizetni. A lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül a volt bérlőnek ki kell üríteni és át kell adnia a bérbeadó szervezetnek.”

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

„(9) Az adósságkezelési szolgáltatásról szóló 31/2010. (VII. 15.) számú 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, illetve jogosultság esetén a szociális lakbérrel megegyező használati díj

<p>A rendelet 43.§ (2) bekezdés a) pontja:</p> <p>(2)A bérlő a lakbér szociális helyzet alapján történő megállapítására jogosult:</p> <p>a) akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250 %-át nem haladja meg, és</p>	<p>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, előbérleti jog biztosításával.”</p> <p>A rendelet 43.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p><i>[A bérlő a lakbér szociális helyzet alapján történő megállapítására jogosult:]</i></p> <p>“a) akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 300 %-át és”</p> <p>A rendelet 43.§-a a következő (11a), (11b), (11c) bekezdésekkel egészül ki:</p> <p>„(11a) A (2) bekezdés a) pontja szerinti fogyasztási egység a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma, ahol</p> <p>a) a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0,</p> <p>b) a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9,</p> <p>c) a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8,</p> <p>d) a háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma személyenként 0,8,</p> <p>e) a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,7.</p> <p>(11b) Ha a háztartás</p> <p>a) (11a) bekezdés a)-c) pontja szerinti tagja magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékosági támogatásban részesül, vagy</p> <p>b) (11a) bekezdés d) vagy e) pontja szerinti tagjára tekintettel magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak,</p> <p>a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.</p> <p>(11c) Ha a háztartásban gyermekét egyedülállónként nevelő szülő - ideértve a</p>
--	--

7

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 44.§ (2) bekezdése:

[Szociális lakbér megállapítására való jogszultság felülvizsgálata]

A (1) bekezdésben írtak igazolására a Polgármester lakbértámogatást megállapító határozata, vagy hitelesített határozata alkalmas

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:	Költségel vű lakbér:	Piaci alapú lakbér:
Nem távfűtéses összkomfortos lakás	290,00 Ft/m ² /hó+ ÁFA	319,17 Ft/m ² /hó+ ÁFA	574,17 Ft/m ² /hó+ ÁFA

gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.”

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 44. § (2) bekezdése hatályát veszti**A rendelet 47.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, ezzel egyidejűleg kiegészül a következő (1a) bekezdéssel:**

„(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:	Költségel vű lakbér:	Piaci alapú lakbér:
Nem távfűtéses összkomfortos lakás	290,00 Ft/m ² /hó+ ÁFA	319,17 Ft/m ² /hó+ ÁFA	574,17 Ft/m ² /hó+ ÁFA

esetén:			
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
Szükséglatás esetén:	109,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	120,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	215,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

esetén:			
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
Szükséglatás esetén:	109,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	120,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	215,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

(1a) 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:	290,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	351,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	632,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	272,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	329,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	592,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Félkomfortos lakás esetén:	177,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	214,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	385,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Komfortnélküli lakás esetén:	136,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	165,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	296,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
Szükséglatás esetén:	109,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	132,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	237,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

b) A Képviselő-testület a 47.§(1a) a) pontjában megállapított lakbér mértékét 2012. évtől kezdődően minden évben felülvizsgálja.”

<p>A rendelet 54.§ (7) bekezdése:</p> <p>(7) Az albérlő – bérbeadó szervezet hozzájárulásától számítva - emelt lakbérként a lakásra megállapított költségelvű csökkentő-növelő tényező nélküli lakbér háromszorosát köteles megfizetni a bérbeadó részére</p> <p>A rendelet 60.§ (7) bekezdése:</p> <p>(7) 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.</p> <p>A rendelet 61.§-a:</p> <p>(1) Aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónapig a lakásra megállapított költségelvű bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.</p> <p>(2) A használati díj mellett a jogcím nélküli használónak a bérlőkre vonatkozó szabályok szerint a külön szolgáltatások díját is meg kell fizetnie.</p> <p>(3) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számítva:</p> <p>a.) 6-12 hónap között a költségelvű bérleti díjjal azonos használati díjnak megfelelő összeg háromszorosa,</p> <p>b.) 13. hónaptól kezdve a költségelvű bérleti díjjal azonos használati díjnak megfelelő összeg hatszorosa.</p> <p>(4) A (3) bekezdés attól az időponttól kezdve alkalmazható, amikor a bérbeadó a lakáshasználót felszólította a lakás kiürítésére.</p> <p>(5) A (3) bekezdés rendelkezései nem</p>	<p>A rendelet 54.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>“(7) A bérlő – bérbeadó szervezet hozzájárulásától számítva - emelt lakbérként a lakásra megállapított költségelvű csökkentő-növelő tényező nélküli lakbér háromszorosát köteles megfizetni a bérbeadó részére.”</p> <p>A rendelet 60.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„(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 1 évvel meg lehet hosszabbítani.”</p> <p>A rendelet 61.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„61.§ (1) A lakást jogcím nélkül használó köteles a lakást a bérbeadó felszólítását követő 15 napon belül elhagyni, és amennyiben ezen kötelezettségének a határidőn belül nem tesz eleget, abban az esetben a kötelezettség teljesítéséig a jogcím nélküli használat kezdetétől számított</p> <p>a) 12 hónapig a lakásra megállapított lakbér költségelvű bérleti díjjal azonos összegének,</p> <p>b) 13. hónaptól a lakásra megállapított lakbér költségelvű bérleti díj másfélszeresének,</p> <p>c) 25. hónaptól a lakásra megállapított lakbér költségelvű bérleti díj kétszeresének</p> <p>megfelelő használati díjat köteles fizetni.</p> <p>(2) A használati díj mellett a jogcím nélküli használónak a bérlőkre vonatkozó szabályok szerint a külön szolgáltatások díját is meg kell fizetnie.</p>
--	---

alkalmazhatók, ha a jogcímnélküli lakáshasználó elhelyezéséről az Ltv. vagy e rendelet alapján az Önkormányzatnak kell gondoskodnia. Ebben az esetben a jogcím nélküli használó elhelyezéséig a teljes jogcím nélküli használat időtartamára a (1) bekezdés szerinti használati díjat köteles fizetni.

(6) A használati díj minden hónap 15. napjáig esedékes.

(3) Az (1) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók, ha a jogcímnélküli lakáshasználó elhelyezéséről a Lakástörvény vagy e rendelet alapján az Önkormányzatnak kell gondoskodnia. Ebben az esetben a jogcím nélküli használó elhelyezéséig a teljes jogcím nélküli használat időtartamára – amennyiben a használó hibájából nem jön létre a bérleti szerződés - az (1) bekezdés a) pontja szerinti használati díjat köteles fizetni.

(4) A használati díj minden hónap 15. napjáig esedékes.”

11
28



KISFALU

JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG

BESZÁMOLÓ

a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanállomány csökkentésével kapcsolatban

A Képviselő-testület 224/2010.(VI.16.) számú határozatában felkérte a Kisfalu Kft-t készítsen javaslatot az ingatlanállomány esetleges csökkentésének lehetőségeire.

A döntés alapján Társaságunk megvizsgálta az Önkormányzat tulajdonában álló lakásállományt és megállapításra került, hogy többségében azokban az épületekben lévő lakások vannak még önkormányzat tulajdonában, amely épületek műszaki állapota nem kielégítő. A bérlők ezeket a lakásbérleményeket ebben az állapotban, nagy számban nem kívánják megvásárolni.

Az önkormányzati lakásállomány másik része társasházakban helyezkedik el. Az utóbbi időben társasházzá alapított lakóépületekben a bérlők alacsonyabb százaléka vásárolta meg bérleményét, ezért lényeges állománycsökkenés nem valósult meg.

Azokban az új építésű lakóépületekben, ahol az Önkormányzat tulajdont szerzett, a lakások elidegenítése az Önkormányzat számára gazdaságilag nem éri meg, mivel az elidegenítést szabályozó rendelkezések ezekben az esetekben is biztosítják a bérlők részére a kedvezményeket. Ezek az elidegenítések jelentős ráfizetést jelentenének az Önkormányzatnak.

Fentieket összefoglalva, a jelenlegi lakásállomány mellett további jelentős, a bérlemény elidegenítés eredményeként megvalósuló lakásállomány csökkenés nem várható, a társasházzá alapítások üteme az utóbbi időben visszaesett.

A nem lakás célú helyiségek esetében a társasházakban lévő helyiségekre beérkezett bérlői vételi kérelmeket az értébecslés elkészültét követően az illetékes bizottság elé terjesztjük elbírálás végett. A bizottság a kérelmeket megtérülés esetén rendszerint jóváhagyja, ennek ellenére a bérlők jelentős része nem köti meg az adásvételi szerződést. Akad olyan bérlő is, aki a helyiség bérleti jogviszonyát is felmondja a vételár és a működési lehetőségek ismeretében.

Az üres lakások elidegenítése – a lakások állapotától, komfortfokozatától, méretétől függetlenül – eredményesnek mondható. A meghirdetett árveréseken a lakások új tulajdonosra találnak, a jobb állapotú, nagyobb alapterületű lakások a meghirdetett árhoz képest alacsonyabb vételár növekedést érnek el, mint a rosszabb állapotú, kis alapterületű, komfort nélküli lakások.

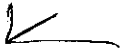
Az üres helyiségek elidegenítésére meghirdetett pályázatok, árverések – komolyabb érdeklődés hiányában – általában eredménytelenül zajlanak le. A 10 MFt forgalmi érték alatt lévő helyiségek esetében mondható el, hogy bizottsági döntés alapján az adásvételi szerződések nagyobb részben megvalósulnak.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a versenyeztetési eljárások lebonyolítása az ingatlanállomány csökkentését biztosítani tudja azon a területen, ahol az Önkormányzatnak a fenntartási költségek miatt csak kiadása, bevétele nem keletkezik. Társaságunk igyekszik az árveréseken azokat a lakásokat, helyiségeket elidegeníteni, amelyek érdemi változást jelentenek az Önkormányzat költségvetésére és ingatlanállományára.

Kérem a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanállomány csökkentésével kapcsolatban adott beszámoló szíves elfogadását.

Budapest, 2011. február 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató