



**Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
J E G Y Z Ő J E**

**1239 Budapest, Grassalkovich út 162.**

**KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-  
testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről  
szóló 8/2019.(III.22.) önkormányzati rendelete módosítására**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Szabó Tibor jegyző
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes. Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	-
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Szociális és Egészségügyi Bizottság Pénzügyi Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2020. március 10.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	-

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonában álló lakások különböző jogcímenek történő bérbeadásának feltételeit az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019.(III.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) szabályozza.

A Lakásrendelet 40. § (1) bekezdése kimondja, hogy „Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díját és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét a Képviselő-testület minden év május 15. napjáig felülvizsgálja.”

A Lakásrendelet jelenleg hatályos 36-37.§, valamint 39.§-a az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díját és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét az alábbiak szerint állapítják meg:

„ 36. § A 3. § (1) bekezdésében felsorolt, szociális helyzet alapján megállapított bérletidíj mellett történő bérbeadásra kijelölt lakások havi bérleti díjának mértéke (alapterület és komfortfokozat alapján):

- a) **összkomfortos lakás esetén** 179,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- b) **komfortos lakás esetén** 153,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- c) **félkomfortos lakás esetén** 74,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- d) **komfort nélküli lakás esetén** 46,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- e) **szükséglakás esetén** 28,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

37. § A mindenkori lakbér legkisebb összege:

- a) **összkomfortos lakás esetén** 3.926,- Ft/hó
- b) **komfortos lakás esetén** 3.427,- Ft/hó
- c) **félkomfortos lakás esetén** 2.695,- Ft/hó
- d) **komfort nélküli lakás esetén** 1.719,- Ft/hó
- e) **szükséglakás esetén** 1.719,- Ft/hó

39. § A közérdekű, közszolgálati célú lakás bérbeadása esetén a fizetendő lakbér, valamint a lakbéren felüli (lakásra vonatkozó) közüzemi és más szolgáltatások díjának mértékét a 36.-37. §-okban foglaltaktól eltérően az alábbiak szerint kell megállapítani:

- a) **az 1144 jelű Soroksár – Újtelepen lévő lakóépület lakása után bérleti díj címén bérlőnként 2000,- Ft/hó kell fizetni.**
- b) **annak a lakásnak a bérleti díja, amely egyedüli bérlővel kerül megkötésre, bérleti díj címén bérlőnként 2000,- Ft/hó, továbbá a közüzemi és más szolgáltatások díját kell fizetni.”**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata lakásállománya jelenleg 45 db lakásból áll. Fenti lakásállományból 13 üres önkormányzati lakással rendelkezünk (ebből 9 lakás az állapota miatt lakhatatlan). 2019. évben a lakások után a bérlők 10.841.854,- Ft bérleti díjat fizettek, emellett a lakások után használati díj megfizetésére nem került sor. 2019. évben lakás értékesítésére nem került sor. A lakások mérete, komfortfokozata, és műszaki állapota, valamint a bérlők anyagi helyzete miatt kerületünkben változatlanul alacsony a Lakásrendelet fent hivatkozott rendelkezései alapján megállapított, a lakások után beszedett lakásbérleti díj. 21 lakásért piaci bérleti díjat, a többi lakásért szociális alapú bérleti díjat

fizettek a bérlők 2019. évben. Az Önkormányzat a 2019. évben 5 lakást érintően 13.402.760,- Ft értékben végzett karbantartási és felújítási munkákat.

A Képviselő-testület utoljára 2009. július 1. napjától emelte az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díját – kivéve a helyi közérdekű, közszolgálati célú lakások bérleti díját, az maradt 2000,-Ft/hó - (az akkori emelés a 2008. évi infláció mértékének megfelelő 6,1 %-os volt), azóta nem változtatott a bérleti díj mértékén és hatályban tartotta a 2009. évben megállapított összeget. A KSH jelentése a 2019. év vonatkozásában az inflációt 3,4%-ban állapította meg.

Kerületünkben a szociális bérleti díjak összege teljesen elszakadt a piaci alapú bérleti díjaktól. Az Önkormányzat szociális elkötelezettségével ellentétes lenne az általában amúgy is mindennapi megélhetési problémákkal küszködő bérlők ellehetetlenítése a szociális alapon bérbeadott lakások bérleti díjának emelésével. A piaci alapú bérleti díjakhoz történő közelítés a jelenleg hatályos bérleti díjak sokszorosára való emelést feltételezne. Tekintettel az önkormányzati lakásállomány relatív csekély számára és alapvetően kedvezőtlen adottságaira (alacsony alapterületű és leromlott műszaki állapotú lakások), a bérleti díjak jelentős mértékű emelése sem jelentene az Önkormányzat költségvetése szempontjából komoly bevételnövekedést. Ennek eredményeként vélhetően megemelkedne a bérleti díjat fizetni nem tudó bérlők száma, illetve ennek következményeként a bérleti szerződések megszűnése és a kilakoltatások száma is növekedésnek indulna.

A Lakásrendelet 38. §-a szerint:

*„38.§ A piaci alapon bérbbe adott lakások havi bérleti díja a Vagyonrendeletben meghatározott árverés útján egyedileg kerül kialakításra, a kikiáltási bérleti díj nem lehet kevesebb a 36-37.§-okban meghatározott, a lakás komfortfokozatának megfelelő bérleti díj ötszörös összegénél. Bérbbeadó Képviselő-testülete döntése alapján a lakás birtokbaadását követő naptári évben jogosult első alkalommal az árverés során kialakult bérleti díj emelésére az előző évi infláció mértékének megfelelő összeggel.”*

A fenti jogszabályhely alapján a tisztelt Képviselő- testület jogosult annak eldöntésére, hogy a piaci alapon bérbeadott lakás bérleti díja növekedjen-e a 2020. évben. Piaci alapon a Szent. László u. 161. III. em. 6. szám alatti lakás került árverés útján kiadásra, ennek havi bérleti díja jelenleg: 92.256,- Ft/hó.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a többi lakás, melyért jelenleg nem szociális alapú bérleti díjat fizetnek, szociális bérleti díj mellett került kiadásra, csak a bérlő vagyoni helyzetében bekövetkezett változás miatt időközben elveszítette jogosultságát a szociális bérleti díjra, így annak ötszörös mértékének megfelelő, piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni. (A Lakásrendelet idézett 38. §-ának rendelkezése csak az eleve piaci alapon bérbbe adott lakás esetén alkalmazható.)

**A piaci alapon bérbbe adott lakás bérleti díjának tekintetében külön döntés szükséges az 1. számú határozati javaslat szerint,** mivel ez a díj nem a rendeletben került rögzítésre, hanem árverés során került kialakításra.

**A piaci alapon bérbbe adott lakáson kívüli lakások tekintetében, amennyiben a tisztelt Képviselő-testület a bérleti díjakat és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét nem kívánja módosítani,** úgy kérem, **fogadja el a 2. számú határozati javaslatot.**

Amennyiben a tisztelt Képviselő-testület **a bérleti díjakat és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét módosítani kívánja,** úgy a jelen előterjesztés **1. melléklete szerinti**

**rendelet-tervezetet szükséges elfogadnia**, melynek elfogadása esetén a kipontozott részekre – értelemszerűen – a Képviselő-testület által meghatározott bérleti díjak kerülnek majd beépítésre.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §- a alapján elvégeztem a rendelet-tervezet elfogadásának várható hatásait, melyet a jelen előterjesztés 2. mellékleteként csatolt „Hatásvizsgálati lap”-on mutatok be.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások lakbérének és a mindenkori bérleti díj legkisebb összege felülvizsgálatának tárgyában hozza meg döntését.

### **Határozati javaslatok:**

#### **1.**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2020. (II. 10.) határozata az önkormányzati tulajdonban álló, piaci alapon bérbeadott, Szent László u. 161. III. em. 6. szám alatti lakás havi bérleti díja összegének felülvizsgálatáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 2020. évben a piaci alapon bérbeadott, Szt. László u. 161. III. em. 6. szám alatti lakás havi bérleti díját

- a) nem módosítja
- b) 2020. szeptember 01. napjától a 2019. évi infláció mértékével azaz 3,4 %-kal emeli, havi 95.393,-Ft összegre.

II. felkéri a Polgármestert a lakásbérlő tájékoztatására.

Határidő: a II. pont vonatkozásában: 2020. március 18.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

#### **2.**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2020. (II. 10.) határozata az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérleti díjának és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegének felülvizsgálatáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 2020. évben az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérleti díját, a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét a 2020. évben nem módosítja.

II. felkéri a Polgármestert a lakásbérlők tájékoztatására.

**Határidő:** 2020. április 30.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A **határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget**, a **rendelettervezet elfogadása** Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 50.§-a alapján **minősített többséget** igényel.

Budapest, 2020. február 19.

**dr. Török-Gábeli Katalin**  
osztályvezető-helyettes  
az előterjesztés készítője

**dr. Szabó Tibor**  
jegyző  
előterjesztő

**Melléklet:**

1.