



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díjainak felülvizsgálatára

Előterjesztő	dr. Szabó Tibor jegyző	
Az előterjesztést készítette	dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
A döntés fajtája (rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat))	egyedi határozat, döntés függvényében ezen kívül rendelet	
A döntéshez szükséges többség /egyszerű/minősített/ a jogszabályhely megjelölésével	határozathozatalhoz egyszerű többség, rendelettervezet elfogadásához minősített többség (Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50.§)	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja /MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó/	2023. február 16. MUNKATERV szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó /sürgősség esetén annak indokai/	Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság	X
	Oktatási, Közművelődési és Ifjúsági Bizottság	-
	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság	-
	Jogi- és Ügyrendi Bizottság	X
	Pénzügyi Bizottság	X
	Szociális és Egészségügyi Bizottság	-
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	-
	Ifjúsági	-
	Klíma- és környezetvédelmi	-
	Közlekedési és közműszolgáltatási	-
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-	
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit, osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	-	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó /zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése/	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó	
A Kt. az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslatvételi stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja	A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díjainak és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegének felülvizsgálata helyi jogszabály rendelkezése alapján évente szükséges. A jogszabályi rendelkezés alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások bérleti díját és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét vizsgálja felül.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 34. §-a.

b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások különböző jogcímeiken történő bérbeadásának feltételeit helyi szinten az **Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019.(III.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet)** szabályozza.

„ **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/m²/hó
b) komfortos lakás esetén	153,- Ft/m²/hó
c) félkomfortos lakás esetén	74,- Ft/m²/hó
d) komfort nélküli lakás esetén	46,- Ft/m²/hó
e) szükséglakás esetén	28,- Ft/m²/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

38. § A piaci alapon bére 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. Bérbeadó 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.

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.”

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

Az Önkormányzat lakásállománya jelenleg 39 db lakásból áll. Fenti lakásállományból 13 üres önkormányzati lakással rendelkezünk (ebből 9 lakás az állapota miatt lakhatatlan). 2022. évben a lakások után a bérlők 9.188.819,- Ft bérleti díjat fizettek, emellett a lakások után használati díj megfizetésére nem került sor. A lakások mérete, komfortfokozata, és műszaki állapota, valamint a bérlők anyagi helyzete miatt kerületünkben alacsony lakások után fizetendő lakásbérleti díj. 20 lakásért piaci bérleti díjat, a többi lakásért szociális alapú bérleti díjat fizettek a bérlők 2022. évben. Az Önkormányzat a 2022. évben 3 lakást érintően 1.232.452,- Ft értékben végzett karbantartási és felújítási munkákat.

Piaci alapon (Lakásrendelet 38. §-a szerint) a Szent. László u. 161. III. em. 6. szám alatti lakás került árverés útján kiadásra, ennek havi bérleti díja jelenleg: 95.393,- Ft/hó, a bérleti díj emelésére legutóbb a 2020. évben került sor, a 2019. évi infláció mértékével azaz 3,4 %-kal.

A Képviselő-testület a nem piaci alapon bérbbe adott lakások vonatkozásában utoljára 2009. július 1. napjától emelte az önkormányzati tulajdonában 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 2022. év vonatkozásában az inflációt 14,5 %-ban állapította meg.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a többi lakás, melyért jelenleg nem szociális alapú bérleti díjat fizetnek, szociális bérleti díj mellett került kiadásra, azonban 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.)

IV. A döntés szükségességének indokai

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.” Tekintettel arra, hogy a munkaterv szerinti következő Képviselő-testületi ülés tervezett időpontja 2023. május 18. napja, az éves felülvizsgálat a 2023. február 16-án tartandó Képviselő-testületi ülésen esedékes.

A piaci alapon bérbbe adott lakás bérleti díjának tekintetében a Lakásr. 38. §-a alapján a tisztelt Képviselő- testület jogosult annak eldöntésére, hogy a piaci alapon bérbbe adott lakás bérleti díja növekedjen-e a 2023. évben. Ebben a tárgyban külön döntés szükséges az 1. számú határozati javaslat A vagy B változata szerint, mivel ez a díj nem a Lakásrendeletben került rögzítésre, hanem árverés során került kialakításra. Amennyiben a tisztelt Képviselő-testület nem kívánja emelni a piaci alapon bérbbe adott lakás bérleti díját a 2023. évben, úgy az 1. számú határozati javaslat „A” változatát, amennyiben a piaci alapon bérbbe adott lakás bérleti díját a 2023. évben a 2022. évi infláció mértékével emelni kívánja, úgy a az 1. számú határozati javaslat „B” változatát szükséges elfogadnia.

A piaci alapon bérbe adott lakáson kívüli **egyéb 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 piaci alapon bérbe adott lakáson kívüli **egyéb lakások tekintetében a bérleti díjakat, valamint a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét emelni kívánja, úgy a jelen előterjesztés 1. melléklete szerinti rendelet-tervezet szükséges elfogadnia, melynek elfogadása esetén a kipontozott részekre – értelemszerűen – a Képviselő-testület által meghatározott bérleti díjak kerülnek majd beépítésre.**

V. A döntés várható hatásai

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 terheinek további növelése 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.** A díjak emelése 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. **Ennek okán nem javasolt a bérleti díjak és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegének emelése.**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §- a alapján elvégeztem a jelen előterjesztés 1. számú mellékletként csatolt rendelet-tervezet elfogadásának várható hatásait, melyet a jelen előterjesztés 2. mellékletként 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 döntéseit.

VI. Döntési javaslatok

- a. **Rendelet-tervezet:** a melléklet szerint, **amennyiben a Képviselő-testület a piaci alapon bérbe adott lakáson kívüli egyéb lakások tekintetében bérleti díjak, és a mindenkori bérleti díjak legkisebb összegének emelése mellett dönt**
- b. **Határozati javaslatok:**

1.
Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (II. 16.) 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

„A változat”

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 2023. évben **a piaci alapon bérbeadott**, Szt. László u. 161. III. em. 6. szám alatti **lakás havi bérleti díját nem módosítja.**

II. felkéri a Polgármestert a lakásbérlő tájékoztatására.

Határidő: a II. pont vonatkozásában: 2023. március 15.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

„B változat”

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 2023. évben **a piaci alapon bérbeadott**, Szt. László u. 161. III. em. 6. szám alatti **lakás havi bérleti díját** 2023. szeptember 01. napjától a 2022. évi infláció mértékével azaz **14,5 %-kal emeli, havi 109.225,-Ft összegre.**

II. felkéri a Polgármestert a lakásbérlő tájékoztatására.

Határidő: a II. pont vonatkozásában: 2023. március 15.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (II. 16.) 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 2023. évben az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérleti díját, a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét a 2023. évben **nem módosítja.**

II. felkéri a Polgármestert a lakásbérlők tájékoztatására.

Határidő: a II. pont vonatkozásában: 2023. április 30.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Budapest, 2023. január 24.

dr. Török-Gábeli Katalin

osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

dr. Szabó Tibor

jegyző
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

1. számú: Rendelet-tervezet
2. számú: Hatásvizsgálati lap
3. számú: Rendeletükör

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

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019.(III.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásr.) 36.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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	.....,- Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetén	.....,- Ft/m ² /hó
c) félkomfortos lakás esetén	.....,- Ft/m ² /hó
d) komfort nélküli lakás esetén	.....,- Ft/m ² /hó
e) szükséglakás esetén	.....,- Ft/m ² /hó”

2. §

A Lakásr. 37.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„37. § A mindenkori lakbér legkisebb összege:

a) összkomfortos lakás esetén	.....,- Ft/hó
b) komfortos lakás esetén	.....,- Ft/hó
c) félkomfortos lakás esetén	.....,- Ft/hó
d) komfort nélküli lakás esetén	.....,- Ft/hó
e) szükséglakás esetén	.....,- Ft/hó”

3. §

A Lakásr. 39.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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, - Ft/hó kell fizetni.
b) annak a lakásnak a bérleti díja, amely egyedüli bérlővel kerül megkötésre, bérleti díj címén bérlőnként, - Ft/hó, továbbá a közüzemi és más szolgáltatások díját kell fizetni.”

4. §

Ez a rendelet 2023. szeptember 01. napján lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Bese Ferenc
polgármester

dr. Szabó Tibor
jegyző

Záradék:

A rendelet-tervezet napján az önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

Budapest, 2023.

A jegyző nevében és megbízásából eljáró

Vittmanné Gerencsér Judit
osztályvezető-helyettes
Jogi és Személyügyi Osztály

Általános indokolás
Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló
8/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló
...../..... . (..... .) önkormányzati rendelethez

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

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 mindenkori bérleti díj legkisebb összege utoljára 2009-ben került módosításra.

Részletes indokolás
Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló
8/2019.(III.22.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló
...../..... . (..... .) önkormányzati rendelethez

Az 1.§-hoz

A szociális helyzet alapján megállapított bérletidíj mellett történő bérbeadásra kijelölt lakások havi bérleti díjának mértékét módosító rendelkezés.

A 2.§-hoz

A mindenkori lakbér legkisebb összegét módosító rendelkezés.

A 3.§-hoz

A közérdekű, közszolgálati célú lakás bérbeadása esetén a fizetendő lakbér, valamint a lakbéren felüli (lakásra vonatkozó) közüzemi és más szolgáltatások díjának mértékét módosító rendelkezés.

A 4.§-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazó szakasz.

