



## **ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére**

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosítására

### **Tisztelt Képviselő-testület !**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet, figyelemmel annak indoklásában foglaltakra, szíveskedjen elfogadni.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát az alábbiak szerint.

*a) a szabályozás várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:*  
Az önkormányzat 2011-ben elvégzett felmérése azt mutatta, hogy a lakásállományon belül a bérlők egy része lényegesen kisebb és rosszabb, másik része viszont nagyobb és jobb minőségű lakásban lakik, mint ami a család nagysága vagy jövedelmi viszonyai alapján indokolt lenne. A hiány és a túlfogyasztás egyszerre jellemzi az önkormányzati bérlakás szektort.

Ezért 2012-ben sor került az önkormányzat lakásgazdálkodási rendszerének új alapokra helyezésére.

A lakásokra piaci és költségalapú lakbér került kidolgozásra, amivel egyidejűleg meghatároztuk a lakbértámogatás rendszerét is. Az új szabályozás lehetővé teszi a személyre szóló lakbér megállapítását. A lakbértámogatás mértéke az önkormányzat által meghatározott lakásszükséglet, a család/háztartás méretének és jövedelmének függvénye. Minél magasabb egy család jövedelme, annál alacsonyabb a támogatás mértéke. Aki nem felel meg a lakbértámogatás kritériumainak, az a továbbiakban költségalapú lakbért fizet. A költségalapú lakbér esetében azonban meg kell jegyezni, hogy az kevesebb, mint  $\frac{2}{3}$  -át fedezi a lakásgazdálkodási rendszer működési költségeinek, azaz még most is minden bérlő kap a lakbéréhez több-kevesebb támogatást. Az új

lakásgazdálkodási rendszer alapját képezi az is, hogy minden évben sor kerül a lakbérek és lakbértámogatás mértékének felülvizsgálatára.

A lakbérek megállapításának és támogatásának új rendszere hosszútávon a lakásállomány igazságosabb és jobb kihasználását eredményezi. Ha nem is azonnal és nem is jelentős mértékben, de várható a lakás túlfogyasztás csökkenése. Összességében ez az eddigiekhez képest a támogatási kiadások csökkenését eredményezte.

*b) a szabályozás várható környezeti és egészségi következményei:*

A rendelet elfogadása közvetlen környezeti és egészségi következményekkel nem jár.

*c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:*

A rendelet elfogadása okozta változások a lakások bérbeadását technikailag bonyolító UV Zrt-nél egyszeri adminisztrációs feladatot jelentenek, melyre a szervezet felkészült. Az ügyfeleknél adminisztrációs teher a rendelet elfogadása miatt nem keletkezik.

*d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:*

Az Önkormányzat, mint tulajdonos a lakásokhoz, mint külön albetétekhez kapcsolódó költségeket kötelezettségeinek megfelelően teljesíti. A többnyire társasházakban található lakások ezen költségei – a tulajdonosi közösség közgyűlésen hozott döntéseinek megfelelően – évről évre növekednek, mint ahogy a műszaki problémák kiküszöböléséhez kapcsolódó ráfordítások is. A jogszabály elfogadása nélkül ezen többletterhet az Önkormányzatnak kell viselnie, úgy, hogy a nem önkormányzati bérlakásban lakók ugyanezen okból felmerülő többletterheit semmilyen módon nem tudja kompenzálni. A jogalkotás elmaradása a negatív költségvetési hatás mellett társadalmi igazságtalanságot is eredményezhet.

*e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:*

A jogszabály alkalmazásához szükséges minden feltétel a közszolgáltatási szerződés keretében feladatot ellátó UV Zrt-nél rendelkezésre áll.

Újpest, 2013. február 18.

Dr. Molnár Szabolcs

### Rendeleti javaslat

A Képviselő-testület elfogadja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló – módosított - 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2013. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: polgármester

Határidő: 15 nap

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
.../2013. (.....)  
önkormányzati rendelete

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről  
szóló – módosított - 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

(T E R V E Z E T)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló – módosított - 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 5. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:)*

- |                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| „a) összkomfortos lakás esetében | 420,- Ft/m <sup>2</sup> ,  |
| b) komfortos lakás esetében      | 357,- Ft/m <sup>2</sup> ,” |

(2) Az R. 5. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a fiatalok garzonházában lévő lakások lakbérének havi mértéke 136,- Ft/m<sup>2</sup>.”

2. §

Az R. 6. § a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A költségelven bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:)*

- |                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| „a) összkomfortos lakás esetében | 525,- Ft/m <sup>2</sup> ,  |
| b) komfortos lakás esetében      | 446,- Ft/m <sup>2</sup> .” |

3. §

Az R. 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, ezzel egyidejűleg a 7. § a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján – az (1a) bekezdésben meghatározott kivétellel - nem lehet kevesebb, mint:

- |                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetében | 945,- Ft/m <sup>2</sup> , |
|---------------------------------|---------------------------|

b) komfortos lakás esetében 945,- Ft/m<sup>2</sup>.

(1a) A bérbeadó és a bérlő (leendő bérlő) abban is megállapodhatnak, hogy amennyiben e bérlő a piaci alapon bérbe adott lakásban az (1) bekezdés alapján számított egy évi lakbér összegét meghaladó értékű, a lakhatás feltételeinek biztosítását célzó igazolt beruházást hajt végre, úgy a fizetendő lakbér összegét – a beruházás nagyságrendjéhez igazodó időtartamra – az (1) bekezdésben foglaltakhoz képest legfeljebb 40 %-kal csökkentik.”

#### 4. §

Az R. 11. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke - a 8. § (1) bekezdésében meghatározott kedvezményeket és a szociális rendeletben meghatározott lakbértámogatást is figyelembe véve - nem lehet kevesebb, mint:)*

„a) összkomfortos lakás esetében	294,- Ft/m <sup>2</sup> ,
b) komfortos lakás esetében	250,- Ft/m <sup>2</sup> ,”

#### 5. §

Ez a rendelet 2013. április 1. napján lép hatályba.

#### 6. §

Az e rendeletben meghatározott lakbéreket első alkalommal a 2013. április havi lakbérek vonatkozásában kell alkalmazni.

Dr. Tahon Róbert  
jegyző

Wintermantel Zsolt  
polgármester

## Indokolás

A Képviselő-testület 2011. decemberében – 2012. március 1-jei – hatállyal - fogadta el a jelenleg érvényes lakbéreket. Az akkor elfogadott szabályozás új alapokra helyezte a lakberek megállapításának elveit erősítve a szociális helyzet figyelembe vételének követelményét. A szabályozás alapvető célja az volt, hogy az Önkormányzat a „lakások támogatása” helyett folyamatosan térjen át a bérlők támogatására, amely elv a lakbértámogatás bevezetésével valósult meg.

A jelen rendelet-tervezet 5 %-kal, azaz a 2012. évi inflációt el nem érő mértékben javasolja növelni az összkomfortos és a komfortos lakások lakbérét. Az alacsonyabb minőségű lakások, azaz a félkomfortos, a komfort nélküli és a szükséglakások lakbére nem változik. A szabályozás nem érinti a már jelenleg is működő szociális alapú lakbér-támogatási rendszert, az továbbra is igénybe vehető.