

Módosító javaslat

Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata
Képviselő-testület
.../2020. (....) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló
40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

(TERVEZET)

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) bekezdésének 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ÖR.) 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. §

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

a) összkomfortos lakás esetében	378.-Ft/m ²
b) komfortos lakás esetében	321.-Ft/m ²
c) félkomfortos lakás esetében	153.-Ft/m ²
d) komfort nélküli lakás esetében	102.-Ft/m ²
e) szükséglakás esetében	77.-Ft/m ² „

2. §

Az ÖR. 6. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. §

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

a) összkomfortos lakás esetében	864.-Ft/m ²
b) komfortos lakás esetében	735.-Ft/m ²
c) félkomfortos lakás esetében	351.-Ft/m ²
d) komfort nélküli lakás esetében	234.-Ft/m ²
e) szükséglakás esetében	175.-Ft/m ²

3. §

Az Ör. 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete alapján komfortfokozattól függetlenül – az (1a) bekezdésében meghatározott kivétellel – nem lehet kevesebb, mint:
1400.- Ft/m²”*

4. §

Jelen rendelet 2021. január 1. napján lép hatályba.

dr. Dallos Andrea
jegyző

Déri Tibor
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel
2020.....napján.

dr. Dallos Andrea
jegyző

Általános indokolás

Szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbérének mértéke:

A Lakástörvény 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértéket önkormányzati rendeletben kell megállapítani. A Lakástörvény 34. § (3) bekezdése szintén előírja az önkormányzatok számára a szociális helyzet alapján bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékének, a jogosultság feltételeinek és eljárási szabályainak önkormányzati rendeletben való megállapítását, és a bérbeadónak a jogosultság fennállását évente felül kell vizsgálnia. A koronavírus járvány okozta gazdasági válság leginkább a szociális bérlakásban élő bérlőket érinti, ezért őket támogatni indokolt.

A költségelven bérbeadott lakások lakbérének mértéke:

A lakbérék mértéke hosszú idő óta változatlan, 2013. évben történt meg a lakbérék felülvizsgálata. Az Önkormányzatnak a bérleti díj valorizációt el kellett végeznie, figyelembe véve a vagyongazdálkodás alapelveit. Az önkormányzat vagyonával való felelős gazdálkodás következményeit is fel kellett mérni, így a saját vagyon megőrzését is. Egyébként az önkormányzati lakásokban lakó bérlők számára lakásfenntartási és lakbértámogatás igénybevételére van lehetőség.

A piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének mértéke:

A lakbér mértékének minimum összege – komfortfokozattól függetlenül – a valós keresethez igazítva és a vagyongazdálkodás alapelveit maximálisan figyelembe véve került meghatározásra. A piaci lakbért az keresleti és kínálati viszonyok között szabad megállapodás keretében lehet érvényesíteni. A kereslet alapján nagy igény mutatkozik a piaci alapon bérbeadott lakásokra. A bérlők nagyobb biztonságot és kiszámíthatóságot látnak az önkormányzati lakásokban, ezért szívesebben bérelnek az Önkormányzattól, mint az ingatlanpiacon.

Részletes indokolás

1.§-hoz

A szociális alapon bérbeadott lakások bérleti díjának mértékét határozza meg. A Lakástörvényben meghatározott jogszabályi rendelkezéseknek megfelelőben az önkormányzati lakások lakbérének felülvizsgálata során a leginkább rászorult bérlőket kívánja az Önkormányzat támogatni, ezt szolgálja a 10 %-os lakbér csökkenés.

2. §-hoz

A költségelvű lakások bérleti díjának mértékét határozza meg. A jelenlegi bérleti díjak nem fedezik a ráfordításokat, ezért a lakás ágazatban folyamatos veszteség termelődik. Ennek megakadályozása és megelőzése is a felelős vagyongazdálkodás körébe tartozik, ezért a költségelvű lakások bérleti díját is olyan szintre kell hozni, hogy a lakáságazaton belül a költségelvű lakások portfólióelemére fordított költségek megtérüljenek. A bérbeadás során se veszteség, se üzleti nyereség ne termelődjön.

3. § -hoz

A piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének mértékét rögzíti. A piaci alapon bérbeadott lakások lakbére megfelel a jogszabályi előírásoknak. A piaci alapon bérbeadott lakások profitot termelnek az Önkormányzatnak, ezért a keresleti és kínálati viszonyokhoz igazodva meghatározásra került a minimum bérleti díj összege, annak figyelembevételével, hogy az Önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

Előzetes Hatásvizsgálat

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

a) a szabályozás várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Tekintettel a koronavírus okozta gazdasági válságra, szociális bérlőink olcsóbban tudnak lakást bérelni. A lakbérek évenkénti valorizációja biztosítja a változó gazdasági környezetben bérlőink szociális szempontjai mellett transzparens átlátható vagyongazdálkodás feltételeit.

Az Önkormányzat költségvetésében minden évben lakbértámogatást, valamint lakásfenntartási támogatást hagy jóvá.

A rendeleti javaslat megfelel a jogszabályi követelményeknek és a vagyongazdálkodás alapelveinek. A rendeletmódosítással biztosítható a jövőben az Önkormányzat magas szintű lakásgazdálkodási feladatainak ellátása.

b) a szabályozás várható környezeti és egészségi követelményei:

A rendelet módosításnak környezeti egészségügyi követelményei nincsenek.

c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendeletmódosítás következtében az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. adminisztrációs terhei növekedhetnek, tekintettel arra, hogy a rendelet hatálybalépését megelőzően a szerződéseket át kell tekinteni és a módosításokat el kell végezni.

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

A koronavírus járvánnyal összefüggésben a szociálisan rászoruló családok támogatása indokolt, ugyanakkor a felelős vagyongazdálkodás alapelveit is az önkormányzatnak be kell tartania. A jelenlegi lakbérrendelet megalkotásának elmaradásával a szociális lakásban lakó bérlőknek az Önkormányzat nem tud segíteni.

A költségelvű lakásokra az önkormányzat plusz forrásokat nem tud biztosítani, ezért a költségelvű lakások esetében a műszaki állapotban jelentős romlás várható.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek az Önkormányzatnál és az Újpesti Vagyonkezelő Zrt.-nél rendelkezésre állnak, azok többlet erőforrást nem igényelnek.