

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**A Szociális és Egészségügyi Bizottság 2013. február-i ülésére
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. február-i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2013. február-i,
az Ügyrendi Bizottság 2013. február-i, valamint
a Képviselő-testület 2013. február 20-i
üléseire**

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet módosítása

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!**

Budaörs Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 394/2012.(IX.26.) ÖKT sz. határozatában úgy döntött, hogy a Budaörs, Puskás T. u. 55. szám alatti 4153/127 hrsz –ú 2917 m² alapterületű ingatlanon álló 16 lakásos épületben lévő 3 db üres lakást, valamint a jövőben megüresedő lakásokat piaci alapon történő bérbeadás útján hasznosítja.

Az Interneten fellelhető hirdetések alapján, Budaörsön a téglalapítású tömbépületekben, valamint a panelházakban 1.000 – 1.500 Ft/m² a lakások bérleti díja. Több települési és egyes budapesti kerületi önkormányzatok (Szentendre, Zalaegerszeg, Miskolc, XIX. kerület, XII. kerület) piaci alapon bérbe adható lakásainak lakbéré 700 – 1000 Ft/m² között van.

Budaörs és a Puskás T. u. 55. szám alatti ingatlan adottságait figyelembe véve, a piaci alapon történő bérbeadásra az alábbi javaslatot tesszük:

- Pályázók köre:
 - Budaörsön lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkező magánszemélyek, abban az esetben, ha az egy főre jutó jövedelem meghaladja az öregségi nyugdíjminimum ötszörösét, vagy
 - Gazdasági társaságok, közfeladatot ellátó szakigazgatási szervek igazoltan Budaörsön munkát végző alkalmazottaik átmeneti lakhatásának biztosítása céljából.
- A bérlet időtartama legfeljebb 5 év.
- Fizetendő lakbér mértéke: 800,- Ft/m²
- Az óvadék mértéke minimum két havi bérleti díj, a megajánlott óvadék bírálati szempont legyen.

Az Önkormányzat által korábban ismert állapot szerint, az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 43.§ (1) bekezdésében meghatározott III. övezetben nem volt összkomfortos lakás, ezért annak lakbérét a korábbiakban az Önkormányzat nem határozta meg. A Városfejlesztő Kft. által elkészített ingatlan értékleltár azonban megállapította, hogy a III. övezetben is van összkomfortos lakás, ezért **a III. övezetbe sorolt összkomfortos lakásokra lakbért szükséges meghatározni, javaslatunk szerint 350,- Ft/m² összegben.**

Fentiek alapján javasoljuk a Rendelet jelen előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti módosítását.

A javasolt Rendelet módosításokat az alábbi összehasonlító táblázat szemlélteti:

Hatályos Rendelet szövege	Rendelet szövege módosítással
<p>2.§ (2) A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadására vonatkozó hatáskörét - jelen rendeletben foglalt feladatmegosztásban - az alábbi szervezetekre, személyekre ruházza át:</p> <p>a) Szociális és Egészségügyi Bizottság (továbbiakban: SZEZB) b) Pénzügyi Ellenőrző Bizottság (a továbbiakban: PEB) c) Polgármester</p>	<p>2.§ (2) A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadására vonatkozó hatáskörét - jelen rendeletben foglalt feladatmegosztásban - az alábbi szervezetekre, személyekre ruházza át:</p> <p>a) Szociális és Egészségügyi Bizottság (továbbiakban: SZEZB) b) Pénzügyi Ellenőrző Bizottság (a továbbiakban: PEB) c) Polgármester d) Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság (továbbiakban: TFVB)</p>
<p>3.§ (1) A lakások bérbeadásának jogcímei a) szociális helyzet alapján, aa) névjegyzékbe történő felvétellel, ab) felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás</p> <p>b) lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben, c) bérlő halála után a bérleti jogviszony folytatása alapján, d) csereszerződés alapján történő lakásbérlet alapján, e) kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadása, f) bérlőtársi szerződés, g) fiatalok lakásában történő elhelyezés.</p>	<p>3.§ (1) A lakások bérbeadásának jogcímei a) szociális helyzet alapján, aa) névjegyzékbe történő felvétellel, ab) felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás</p> <p>b) lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben, c) bérlő halála után a bérleti jogviszony folytatása alapján, d) csereszerződés alapján történő lakásbérlet alapján, e) kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadása, f) bérlőtársi szerződés, g) fiatalok lakásában történő elhelyezés, h) piaci alapon történő bérbeadás.</p>
<p>4.§ (1) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján meghatározott időre, legfeljebb 2 évre adható bérbe, kivéve felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás esetén.</p>	<p>4.§ (1) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján meghatározott időre, legfeljebb 2 évre adható bérbe, kivéve felújítási kötelezettséggel és piaci alapon történő bérbeadás esetén.</p>
	<p>Új szakasz: Piaci alapon történő bérbeadás 30/A §. (1) Önkormányzati-lakás piaci alapon-meghatározott időre, legfeljebb 5 évre adható bérbe. (2) A piaci alapon történő bérbeadásról a TFVB dönt. (3) A piaci alapon bérbe adott lakás ugyanazon magánszemélynek ismételten nem adható bérbe, csak ismételt pályázat útján. (4) Piaci alapon lakás bérletére nagykorú személy, valamint gazdasági társaságok, közfeladatot ellátó szakigazgatási szervek pályázhatnak. (5) Piaci alapon történő lakás bérletére az a nagykorú személy pályázhat, a) aki a kérelem benyújtásának időpontjában – házastársak és élettársak esetében a felek egyike – legalább 2 éve Budaörs Város közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel, ennek hiányában tartózkodási hellyel rendelkezik és Budaörs Város közigazgatási területén életvitelszerűen lakik; b) akinek háztartásában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem a pályázat benyújtását megelőző 6 hónap átlag jövedelme alapján a mindenkorú öregségi nyugdíj legkisebb összegének ötszörösét meghaladja; c) nem áll fenn a 6.§ -ban felsorolt kizáró okok</p>

egyike sem.

(6) Piaci alapon történő lakás bérletére - igazolhatóan Budaörsön munkát végző alkalmazottaik átmeneti lakhatásának biztosítása céljára - azok a gazdasági társaságok, közfeladatot ellátó szakigazgatási szervek pályázhatnak

a) akik Budaörsön legalább 2 éve székhellyel vagy telephellyel rendelkeznek;

b) a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban igazoltan nem rendelkezett lejárt határidejű köztartozással és lejárt határidejű tartozással az Önkormányzat felé.

(7) A piaci alapon bérbe adható lakásokat a Képviselő – testület jelöli ki.

(8) Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására a Képviselő – testület pályázatot ír ki.

(9) A lakás bérbeadására vonatkozó pályázatot a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.

(10) A beérkezett pályázatokat – az esetleges hiánypótlások teljesítését követően – a TFVB bírálja el.

(11) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakbér a 43. § -ban rögzített övezeti besorolástól függetlenül 800.- Ft/m².

(12) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a pályázatban minimum 2 havi lakbérnek megfelelő óvadékot kell kikötni.

(13) A pályázatok elbírálásánál szempont különösen a megajánlott óvadék mértéke.

(14) A gazdasági társaságok, közfeladatot ellátó szakigazgatási szervek a részükre bérbe adott lakásban tartózkodó személyek adatait, a személyi változásokat a beköltözés előtt 3 munkanappal kötelesek a Vagyonkezelőnek írásban bejelenteni.

43.§

(1) A havonta fizetendő lakbér mértéke önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás esetében havonta a következő:

Lakás komfortfokozata	Besorolási övezet		
	I. (Ft/m ²)	II. (Ft/m ²)	III. (Ft/m ²)
Összkomfortos	400,-	300,-	
Komfortos			300,-
Félkomfortos			200,-
Komfort nélküli			150,-

43.§

(1) A havonta fizetendő lakbér mértéke önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás esetében havonta a következő:

Lakás komfortfokozata	Besorolási övezet		
	I. (Ft/m ²)	II. (Ft/m ²)	III. (Ft/m ²)
Összkomfortos	400,-	300,-	350,-
Komfortos			300,-
Félkomfortos			200,-
Komfort nélküli			150,-

43.§ - Új bekezdés:

(9) A 43. § (1) – (8) bekezdésében foglaltakat a 30/A § szerint piaci alapon bérbe adott lakások esetében nem kell alkalmazni.

71. §

E rendelet hatályba lépésétől kezdődően önkormányzati lakás nem adható bérbe piaci vagy költségalapon.

71. §

E rendelet hatályba lépésétől kezdődően önkormányzati lakás nem adható bérbe ~~piaci~~ vagy költségalapon.

Melléklet:

1. Rendelet módosítás
2. 394/2012.(IX.26.) ÖKT sz. határozat

Határozati javaslat a Szociális és Egészségügyi Bizottság/ az Ügyrendi Bizottság/ a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság/ a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális és Egészségügyi Bizottsága/ Ügyrendi Bizottsága/ Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/ Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés melléklete szerinti – az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról rendelkező – önkormányzati rendelet megalkotását.

A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített** többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

A megalkotandó rendelet tervezete az előterjesztés melléklete.

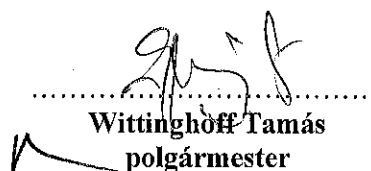
A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdés a.) pontja alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határidő: 2013. március 1.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály, Jegyzői Iroda

Budaörs, 2013. január 28.


Wittinghoff Tamás
polgármester

2013 FEBR C 5.

Az előterjesztést készítette:

Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Csoport

Készítette: Dobrai Zsuzsanna

Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

Látta:

Szoc. és Eü. Iroda vezetője: Kövesdi Gabriella

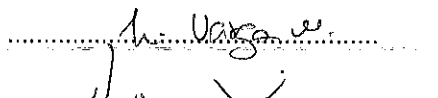
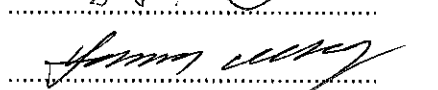
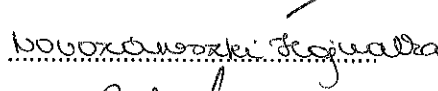
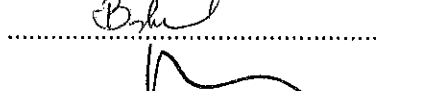

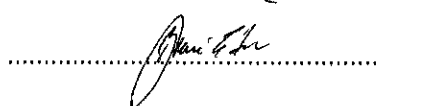
Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: dr. Bocsi István

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2013. (....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„ d) Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság (továbbiakban: TFVB). „

(2) A R. 3. § (1) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

„ h) piaci alapon történő bérbeadás. „

(3) A R. 4. § (1) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

„ (1) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján meghatározott időre, legfeljebb 2 évre adható bérbe, kivéve felújítási kötelezettséggel és piaci alapon történő bérbeadás esetén. „

2. §

A R. 30/A. § -al egészül ki:

„ Piaci alapon történő bérbeadás

30/A §.

(1) Önkormányzati lakás piaci alapon meghatározott időre, legfeljebb 5 évre adható bérbe.

(2) A piaci alapon történő bérbeadásról a TFVB dönt.

(3) A piaci alapon bérbe adott lakás ugyanazon magánszemélynek ismételten nem adható bérbe, csak ismételt pályáztatás útján.

(4) Piaci alapon lakás bérletére nagykorú személy, valamint gazdasági társaságok, közfeladatot ellátó szakigazgatási szervek pályázhatnak.

(5) Piaci alapon történő lakás bérletére az a nagykorú személy pályázhat,

a) aki a kérelem benyújtásának időpontjában – házastársak és élettársak esetében a felek egyike – legalább 2 éve Budaörs Város közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel, ennek hiányában tartózkodási hellyel rendelkezik és Budaörs Város közigazgatási területén életvitelszerűen lakik;

b) akinek háztartásában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem a pályázat benyújtását megelőző 6 hónap átlag jövedelme alapján a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének ötszörösét meghaladja;

c) nem áll fenn a 6.§ -ban felsorolt kizáró okok egyike sem.

(6) Piaci alapon történő lakás bérletére - igazolhatóan Budaörsön munkát végző alkalmazottaik átmeneti lakhatásának biztosítása céljára - azok a gazdasági társaságok, közfeladatot ellátó szakigazgatási szervek pályázhatnak

a) akik Budaörsön legalább 2 éve székhellyel vagy telephellyel rendelkeznek; és

b) a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban igazoltan nem rendelkezett lejárt határidejű köztartozással és lejárt határidejű tartozással az Önkormányzat felé.

(7) A piaci alapon bérbe adható lakásokat a Képviselő – testület jelöli ki.

(8) Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására a Képviselő – testület pályázatot ír ki.

(9) A lakás bérbeadására vonatkozó pályázatot a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.

(10) A beérkezett pályázatokat – az esetleges hiánypótlások teljesítését követően – a TFVB bírálja el.

(11) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakbér a 43.§-ban rögzített övezeti besorolástól függetlenül 800.- Ft/m²

(12) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a pályázatban minimum 2 havi lakbérnek megfelelő óvadékot kell kikötni.

(13) A pályázatok elbírálásánál szempont különösen a megajánlott óvadék mértéke.

(14) A gazdasági társaságok, közfeladatot ellátó szakigazgatási szervek a részükre bérbe adott lakásban tartózkodó személyek adatait, a személyi változásokat a beköltözés előtt 3 munkanappal kötelesek a Vagyonkezelőnek írásban bejelenteni. „

3. §

(1) A R. 43. § (1) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

„(1) A havonta fizetendő lakbér mértéke önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás esetében havonta a következő:

Lakás komfortfokozata	Besorolási övezet		
	I. (Ft/m ²)	II. (Ft/m ²)	III. (Ft/m ²)
Összkomfortos	400,-	300,-	350
Komfortos			300,-
Félkomfortos			200,-
Komfort nélküli			150,-

„(2) A R. 43. § (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A 43. § (1) – (8) bekezdésében foglaltakat a 30/A § szerint piaci alapon bérbe adott lakások esetében nem kell alkalmazni. „

4. §

A R. 71. § rendelkezésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„E rendelet hatályba lépésétől kezdődően önkormányzati lakás nem adható bérbe költségalapon. „

5. §

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

Budaörs, 2013. február „ „

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

**Budaörs, Puskás Tivadar u. 55.-ben lévő megüresedő lakások további hasznosítása
– ZÁRT ülésen**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testülete úgy dönt, hogy a Budaörs, Puskás T. u. 55. szám alatti 4153/127 hrsz -ú 2917 m² alapterületű ingatlan jövőbeni hasznosítása érdekében felkéri a polgármestert a telekalakítási eljárás lefolytatásához szükséges Szabályozási Terv módosítás előkészítésére.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testülete úgy dönt, hogy a Budaörs, Puskás T. u. 55. szám alatti 4153/127 hrsz -ú 2917 m² alapterületű ingatlanon álló 16 lakásos épületben lévő 3 db üres lakást, valamint a jövőben megüresedő lakásokat *piaci alapon történő bérbeadás útján* hasznosítja.
3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testülete felkéri a polgármestert a hasznosítás módjához kapcsolódóan a szükséges jogszabályi háttér kidolgozására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Műszaki Ügyosztály

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály, Szociális és Egészségügyi Iroda,
BTG. Kft.