

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**E L Ő T E R J E S Z T É S E**

**a Szociális és Egészségügyi Bizottság, a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és  
Vagyongazdálkodási Bizottság 2021. november 29-i,  
a Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság 2021. december 1-i, az  
Ügyrendi Bizottság 2021. december 6-i és  
a Képviselő-testület 2021. december 8-ai,  
ülésére**

**Ügyiratszám: IX/**

**/2021**

**Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) számú önkormányzati rendelet módosítására**

*Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdése és Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) számú önkormányzati rendelete (SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján nyilvános ülésen történik.*

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

A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény 99/H. §-a alapján 2017. január 1. napjától a tankerületi központoknak ingyenes vagyonkezelői joga jött létre a köznevelési intézmények vonatkozásában.

A Tisztelt Képviselő-testület 2016. december 14. napján tartott ülésén hozott 282/2016. (XII.14.) ÖKT. számú határozatával tudomásul vette az Érdi és a Ceglédi Tankerületi Központtal a vagyonkezelő a vagyonkezelői jog átadása miatt megkötendő „Megállapodás” és Vagyonkezelési Szerződés” – a továbbiakban: Szerződés – szövegét.

A képviselő-testületi határozat alapján Budaörs Város Önkormányzata, mint vagyonkezelésbe adó és az Érdi Tankerületi Központ - a továbbiakban: Tankerület - mint vagyonkezelésbe vevő 2016. december 15. napján kötötték meg a Szerződést.

A Tankerület vagyonkezelésébe került iskolák közül két iskola területén található olyan lakás, amelyben korábban is és jelenleg is az iskola gondnoki feladatait ellátó közalkalmazotti lakik és amelyek a hivatkozott jogszabályhely, illetve az Önkormányzat és a Tankerület között létrejött vagyonkezelési szerződés rendelkezései szerint nem kerültek a Tankerület vagyonkezelésébe. Ezek a gondnoki lakások a Budaörsi Keszár Csaba Általános Iskola és a Budaörsi Illyés Gyula Gimnázium, Szakgimnázium és Technikum területén találhatóak, a bennük lakó gondnokok pedig a Tankerülettel állnak szerződésben.

A Budaörsi Keszár Csaba Általános Iskola igazgatónőjétől érkezett megkeresés szerint a Tankerület csökkentette az iskola gondnokának a közszolgálati illetményét, amely következtében a gondnok számára megélhetési gondot jelent a gondnoki lakás bérleti díjának megfizetése. Az igazgatónő kérte, hogy vizsgáljuk meg a bérleti díj csökkentésének a lehetőségét.

Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) számú önkormányzati rendelet módosítására- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2021.11.15. PBA/K.K.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendeletének – a továbbiakban: rendelet - 2. melléklete rögzíti a körülményeket, amelyekre tekintettel csökkenthető a lakbér, tartalmazza meghatározza továbbá a csökkentés mértékét is. Az oktatási intézmények területén található lakások bérleti díjának a csökkentésére a rendelet 2. melléklet a megfelelő módosításával van lehetőség.

Azáltal, hogy a piacinál lényegesen alacsonyabb mértékű lakbér ellenében biztosítana lakhatást az Önkormányzat az iskola mindenkori gondnoka számára, elősegítheti egy szakmailag felkészült, feladatait lelkiismeretesen ellátó gondnok alkalmazását, amely nagy segítség az adott intézmény számára az ingatlan üzemeltetési és karbantartási feladatainak az ellátásában. Erre tekintettel indokolt az oktatási intézmények területén található lakások bérleti díjának mérséklése.

A gondnoki lakások mellett célszerű a rendelet 2. mellékletében a lakbér csökkentését biztosítani azokban az esetekben, amikor a lakás bérbeadására rendkívüli élethelyzet miatt, illetve jogcímen, illetve a Képviselő-testület egyedi döntése alapján a rendelet 3. § (1) bekezdésében rögzítettektől eltérően kerül bérbeadása.

Ezekben az esetekben a bérbeadásra jellemzően olyan élethelyzetben lévőek számára kerül sor, akik számára az aktuális élethelyzetükben aránytalanul nagy anyagi terhet róna a piaci alapú lakbér megfizetése.

Ezenkívül a rendelet módosítással az önkormányzati lakások vagyonkezelője által a lakások bérbeadásával kapcsolatos feladatait rögzítő szakasz pontosítására teszünk javaslatot.

Szükséges továbbá a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet miatt pár jogtechnikai módosítást is végrehajtani a rendeleten.

**Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) sz. rendelet – a továbbiakban: R' - az alábbiak szerint módosul:**

| A Rendelet hatályos szövege   | Módosítás  |
|---|--|
| <p><b>A R. 2. § (3) bekezdés</b><br/> {A bérbeadói jogkörök gyakorlóí}</p> <p>(3) A bérleti jogviszony létesítése, módosítása és megszüntetése a BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Vagyonkezelő) jogköre. A Vagyonkezelő részletes feladatait e rendelet illetve az önkormányzat és a Vagyonkezelő között létrejött szerződés tartalmazza.</p> | <p><b>A R. 2. § (3) bekezdés</b><br/> {A bérbeadói jogkörök gyakorlóí}</p> <p>(3) A vagyonkezelési szerződés alapján vagyonkezelésbe adott lakásokkal kapcsolatos bérbeadói feladatokat az Önkormányzat és a vagyonkezelő közötti szerződés tartalmazza.</p> |

**1. Várható társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:**

A rendkívüli élethelyzet alapján bérbeadásra kerülő lakások bérlői számára biztosíthatja az aktuális élethelyzetben az egzisztenciális biztonságot, az élethelyzetük rendezését, normalizálását. Megfelelő szakmai felkészültségű iskolai gondnokok számára nyújt segítséget a lakhatással kapcsolatos anyagi teher csökkentésével.

**2. Várható környezeti és egészségi következmények:**

Környezeti és egészségi következmények nem várhatók.

**3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A jelenlegi adminisztratív terheket nem befolyásolja a módosítás.

**4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:**

A lakbér csökkentése által a rendelet módosítás elősegítheti az önkormányzati tulajdonú oktatási intézményekben a szakmailag felkészült, feladatait lelkiismeretesen ellátó gondnok alkalmazását, amely nagy segítség az adott intézmény számára az ingatlan üzemeltetési és karbantartási feladatainak az ellátásában.

A rendkívüli élethelyzetre tekintettel, illetve jogcímen bérbeadott lakások esetében a bérleti díj csökkentés segítséget nyújt a bérlők számára az aktuális élethelyzetük rendezéséhez, normalizálásához.

**5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet módosítása az alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti feltételekben változást nem eredményez, a pénzügyi és tárgyi (technikai) feltételek rendelkezésre állnak.

**Melléklet:** rendelet-tervezet

**Határozati javaslat a Szociális és Egészségügyi Bizottság, a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság, a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság és az Ügyrendi Bizottság részére:**

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

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

**Rendeletalkotási javaslat a Képviselő-testület részére:**

A rendelet tervezet szövege az előterjesztés melléklete.

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

Budaörs, 2021. november

  
Wittinghoff Tamás  
polgármester a.

Az előterjesztést készítette:

Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

Vagyongazdálkodási Iroda vezetője: dr. Gróza Zsolt



Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

Látta:

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné



Szociális Iroda Vezetője: Kövesdi Gabriella

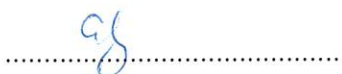


Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

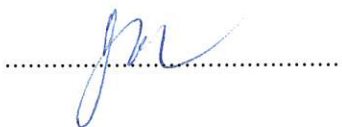


Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:



Jegyző: dr. Bócsi István



## Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### 1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A vagyonkezelési szerződés alapján vagyonkezelésbe adott lakásokkal kapcsolatos bérbeadói feladatokat az Önkormányzat és a vagyonkezelő közötti szerződés tartalmazza.”

#### 2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 7. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Lakásokat - komfortfokozattól függetlenül - a szobaszám és a költöző személyek figyelembevételével az alábbiak szerint lehet bérbe adni:

- a) 1 szobás lakás 1-4 személy,
- b) 1 + félszobás lakás 2-5 személy,
- c) 2 szobás lakás 2-6 személy,
- d) 1 + két félszobás lakás 3-7 személy,
- e) 2 + félszobás lakás 4-8 személy,
- f) 3 szobás lakás 4-8 személy,
- g) 1 + három félszobás lakás 5-9 személy,
- h) 2 + két félszobás lakás 5-9 személy.”

#### 3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

#### 4. §

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

- a) 4. § (3) bekezdés c) pontjában az „írásbeli” szövegrész helyébe az „aki írásbeli” szöveg,
- b) 4. § (3) bekezdés d) pontjában a „nem” szövegrész helyébe az „akinél nem” szöveg,
- c) 11. § (2) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „az a bérlő jogosult,” szövegrész helyébe a „jogosult bérlő:” szöveg,

- d) 27. § nyitó szövegrészában az „illetőleg” szövegrész helyébe az „illetve” szöveg,
- e) 30/A. § (5) bekezdés c) pontjában a „nem” szövegrész helyébe az „akinél nem” szöveg,
- f) 33. § (2) bekezdésében az „illetőleg” szövegrész helyébe az „illetve” szöveg,
- g) 38. § (2) bekezdésében az „illetőleg” szövegrész helyébe az „illetve” szöveg,
- h) 60. § (2) bekezdésében az „illetőleg” szövegrész helyébe az „illetve” szöveg,
- i) 61. § (1) bekezdésében az „illetőleg” szövegrész helyébe az „illetve” szöveg,
- j) 64. § (2) bekezdés a) pontjában az „illetőleg” szövegrész helyébe az „illetve” szöveg,
- k) 64. § (2) bekezdés c) pontjában az „illetőleg” szövegrész helyébe az „illetve” szöveg lép.

## 5. §

Ez a rendelet 2022. január 1-jén lép hatályba.

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**dr. Bocsi István**  
jegyző

## „2. melléklet

## Az önkormányzati bérlakások lakbérének csökkentő és növelő tényezői

|   | A  | B                |
|---|--|------------------|
| 1 | <b>Csökkentő és növelő tényezők</b>  | <b>Mértéke %</b> |
| 2 | a) a lakás műszaki állapotától függően (pl.: fal,-padlószerkezet vizesedése talajvíztől, hőszigetelési hibából eredő, penészesedés stb.) | Legfeljebb -20%  |
| 3 | b) a lakáson biztonsági dúcolás van  | -5%              |
| 4 | c) a max. 2 lakásos lakóépület esetén, amennyiben lakásonként legalább 150 m2 nagyságú udvar, vagy kert tartozik                         | +20%             |
| 5 | d) új épületben lévő lakásnál a műszaki átadást követő 5. év utolsó napjáig  | +20%             |
| 6 | e) garázs, vagy 15 m2-t meghaladó melléképület   | +10%             |
| 7 | f) oktatási intézmény területén található lakás esetén   | -80%             |
| 8 | g) a lakásnak a 3. § (1) bekezdés b) pontja és a 3. § (2) bekezdése alapján történő bérbeadása esetén                                    | -80%             |

**Megjegyzés:**

1. A csökkentő és növelő tényezők mértékét a vagyonkezelésben lévő lakások tekintetében a Vagyonkezelő, az egyéb lakások tekintetében a bérbeadói jog gyakorlója határozza meg.
2. Az a)-e) pontok esetében a csökkentő tényezők és a lakbér támogatás összesen legfeljebb 30% lehet.
3. A csökkentő és növelő tényezőket összegezni kell.”

### Általános indokolás

A rendelet módosítás a rendkívüli élethelyzet alapján bérbeadásra kerülő lakások bérleti számára biztosíthatja az aktuális élethelyzetben az egzisztenciális biztonságot, az élethelyzetük rendezését, normalizálását. Lehetőséget nyújt továbbá megfelelő szakmai felkészültségű iskolai gondnokok számára nyújt segítséget a lakhatással kapcsolatos anyagi teher csökkentésével.

### Részletes indokolás

#### Az 1. §-hoz

A Budaörs Város Önkormányzata számára vagyonkezelési szerződés alapján vagyonkezelési feladatot ellátó gazdasági társaság feladatait szabályozó rendelkezést pontosítja a módosítást.

#### A 2. §-hoz

Jogtechnikai módosítás, amely érdemben nem módosít, csak pontokkal jelöli a feltételrendszert.

#### A 3. §-hoz

A Budaörs Város Önkormányzata tulajdonát képező oktatási intézmény területén található önkormányzati tulajdonú lakások, valamint a rendelet a rendelet 3. § (1) bekezdés b) pontja és a 3. § (2) bekezdése alapján bérbeadott lakások bérleti díjának csökkentését teszi lehetővé, a rendelet 2. mellékletének a módosítása által.

#### A 4. §-hoz

Jogtechnikai módosítás a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 7. § (4) bekezdésére és 47. § (4) bekezdésére tekintettel.

#### Az 5. §-hoz

A rendelet hatályba lépésének időpontját meghatározó rendelkezés.