Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
Polgármestere

10. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X. 13.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

I. Tartalmi összefoglaló

A rehabilitációs épületkiürítések ütemének jövőbeni fenntartásához szükséges a beköltözhető állapotú, magas komfortfokozatú, üres önkormányzati lakásállomány.

A kiürítés során – a bérlők választása szerint – az Önkormányzat vagy cserelakást ajánl fel vagy pénzbeli térítést fizet a bérlőnek. A korábbi években közel fele-fele arányban kértek cserelakást illetve pénzbeli térítést a bérlők, ez az arány 2023-tól a cserelakást igénylők felé elmozdulást mutat, ezért egy-egy épület kiürítéséhez egyre több beköltözhető üres lakásra van szükség.

A beköltözhető lakásállomány növelésének egyik - a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) számú önkormányzati rendeletben biztosított (a továbbiakban: Lakásrendelet) - eszköze, hogy a bérlő kezdeményezésére a lakásra kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetjük és részére pénzbeli térítést fizet az Önkormányzat.

Az így adható pénzbeli térítés összegét 2023-ban jelentősen megemelte az Önkormányzat, a szanálás során előnyben részesített, társasházban vagy felújított épületben lévő lakások esetén 405.000 Ft/m^2 míg a bontandó/felújítandó épületekben lévő lakások esetén 225.000 Ft/m^2 összegre. Az emeléssel sikerült elérni, hogy a korábban évi 8-10 ilyen lakás helyett 2023-ban 49 (27+22), míg 2024-ben 29 (13+16) lakás üresedett meg.

Ugyanakkor az is látható, hogy az elmúlt évek inflációs környezete és lakáspiaci drágulása miatt szükséges a fentebb vázolt, közös megegyezésen alapuló bérleti jogviszony megszüntetése esetén alkalmazott pénzbeli térítés összegét tovább emelni a szanálás során előnyben részesített, társasházban vagy felújított épületben lévő lakások esetén 405 000 Ft/m^2-ről 500 000 Ft/m^2-re, a bontandó/felújítandó lakások esetén pedig 225 000 Ft/m^2-ről 250 000 Ft/m^2-re.

A pénzbeli térítés összegének emelése várhatóan ösztönözni fogja azokat a bérlőket, akik lakhatásukat családi-, egzisztenciális, vagy más okokból az önkormányzati lakásrendszeren kívül tudják, vagy szeretnék megoldani, hogy bérleti szerződésüket kérelmükre közös megegyezéssel szüntessék meg.

II. Hatásvizsgálat

A Lakásrendelet módosítása eredményeként a bérlők várhatóan nagyobb számban kezdeményezik a bérleti szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetését, az Önkormányzat üres, beköltözhető lakásállománya növekszik, alapot adva a rehabilitációs épület-kiürítések

lefolytatásának. A 2023. és 2024. évben megüresedett lakások számára figyelemmel várhatóan éves szinten 150-200 millió Ft összegű többletköltség jelentkezik.

III. A végrehajtás feltételei

A rendelet módosítás alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti i feltételek rendelkezésre állnak. A szükséges többletforrást az Önkormányzat költségvetésében biztosítani szükséges.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, időbélyegző szerint

Baranyi Krisztina

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szüts Korinna Mária
Digitálisan aláírta: Dr. Szüts Korinna Mária
Dátum: 2025.01.23 19:05:18 +01'00'

Dr. Szüts Korinna
aljegyző

Baranyi Krisztina
Digitálisan aláírta: Baranyi Krisztina
Dátum: 2025.01.23 19:55:14 +01'00'

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (I. 30.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete rendeletében határozza meg a lakásgazdálkodásra vonatkozó szabályokat.

[2] Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében 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. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X. 13.) önkormányzati rendelet 35. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) E rendeletnek a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonát képező közterületek használatáról és rendjéről szóló 3/2016. (I. 29.) önkormányzati rendelet, valamint a a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (I. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-ával módosított 11. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontját a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”

2. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X. 13.) önkormányzati rendelet

a) 11. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában a „225.000 Ft/m2” szövegrész helyébe a „250 000 Ft/m^2” szöveg,

b) 11. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontjában a „405.000 Ft/m2” szövegrész helyébe az „500 000 Ft/m^2” szöveg

lép.

3. §

Ez a rendelet 2025. február 1-jén lép hatályba.

Baranyi Krisztina
polgármester

dr. Szüts Korinna
aljegyző

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Annak érdekében, hogy a már benyújtott kérelmek vonatkozásában is a megemelt térítési összegek legyenek irányadók, rendelkezni szükséges a módosítás alkalmazásáról.

A 2. §-hoz

Az elmúlt évek inflációs környezete és lakáspiaci drágulása miatt szükséges a közös megegyezésen alapuló bérleti jogviszony megszüntetése esetén alkalmazott pénzbeli térítés összegét tovább emelni a szanálás során előnyben részesített, társasházban vagy felújított épületben lévő lakások esetén 405 000 Ft/m^2-ről 500 000 Ft/m^2-re, a bontandó/felújítandó lakások esetén pedig 225 000 Ft/m^2-ről 250 000 Ft/m^2-re.

A pénzbeli térítés összegének emelése várhatóan ösztönözni fogja azokat a bérlőket, akik lakhatásukat családi-, egzisztenciális, vagy más okokból az önkormányzati lakásrendszeren kívül tudják, vagy szeretnék megoldani, hogy bérleti szerződésüket kérelmükre közös megegyezéssel szüntessék meg.

A 3. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséhez felkészülési idő nem szükséges, a végrehajtáshoz szükséges feltételrendszer biztosított.