

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében meghozott**

**22/2020. (V.22.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében meghozott döntése Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

## **1. §**

5. §. (1) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Lakás bérbeadása történhet rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel feltételének előírása mellett - versenyeztetési eljárás keretében - piaci alapú, egyéb jogcímek esetén a költségelvű bérleti díj ellenében, amennyiben az önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik.”

## **2.§**

A Rendelet 7. § a) helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) lakások bérbeadása versenyeztetési eljárás alapján a pályázati kiírásban meghatározottak szerint”

## **3.§**

A Rendelet 8. § (3) e) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ (3) e) a lakások megtekintésének időpontját, módját, lehetőségeit.”

## **4.§**

A Rendelet 8.§. (3) bekezdése az alábbi k) ponttal egészül ki:

„(3) k) lakásfenntartási képesség meghatározását.”

## 5.§

A Rendelet 8. § (4) helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A versenyeztetési felhívást a feltöltés napjának megadásával legalább 15 napra a bérbeadó megbízottja és az Önkormányzat internetes honlapján közzé kell tenni. A felhívást a Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján a honlapra történő feltöltés napjával egyidejűleg ki kell függeszteni. A bérbevételi ajánlatok beadási határidejét úgy kell meghatározni, hogy azok benyújtására a versenyeztetési kiírás kifüggesztésétől számított legalább 15 nap rendelkezésre álljon.”

## 6.§

A Rendelet 8. § (6) helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) A rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének feltételével bérbe adott lakás felújítási költségeinek elszámolását a pályázati kiírás tartalmazza. A kiírásban meg kell határozni, hogy a felújítás becsült összegének mekkora mértéke, és milyen formában kerül megtérítésre. Ha a bérleti szerződés a Bérlőnek nem felróható módon, a pályázati kiírásban meghatározott költség elszámolása előtt szűnik meg, elszámolási kötelezettség keletkezik a felek között. Az elszámolás feltétele, hogy a Bérlő a lakást a Rendeletben meghatározottak szerint adja vissza Bérbeadó számára. Amennyiben a szerződés a Bérlőnek felróható okból szűnik meg, elszámolási igénnyel nem élhet Bérbeadó felé.”

## 7.§

(1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



## Záradék

A rendelet kihirdetése 2020. május 22. napján a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

A rendelet közzététel céljából megküldésre került a [www.erszebetvaros.hu](http://www.erszebetvaros.hu) honlap szerkesztője részére.



## **ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

A jelen rendelet módosításnak elfogadásával az önkormányzat tulajdonában álló, üres önkormányzati bérlakások új pályázati kiírásával a bérbeadás hatékonyabbá válik.

## **RÉSZLETES INDOKOLÁS**

### **1. §**

A Rendelet érintett bekezdésének módosításával lehetővé válik, hogy piaci alapú bérleti díj előírása mellett is legyen lehetőség olyan pályázati kiírásra, mely a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének kötelezettségét is magába foglalja. Eddig csak költségelvű bérleti díj alkalmazásával volt lehetőség pályázat kiírására a lakás felújítási kötelezettségének előírása mellett.

### **2.§**

A Rendelet érintett bekezdésének jelenleg hatályos rendelkezése definiálja a lakások bérbeadását versenyeztetési eljárás keretében, piaci vagy felújítási kötelezettséggel. A módosítással lehetővé válik, hogy a pályázati kiírásban meghatározott feltételek alapján piaci bérleti díj mellett felújítási kötelezettség vállalásával történjen meg a bérbeadás.

### **3.§**

A jelenleg fennálló veszélyhelyzet miatt nincs lehetőség a lakások helyszíni bemutatására, ami a tapasztalatok szerint lehet akár tömeges megjelenés. Ennek elkerülése érdekében a lakásokról fényképes dokumentáció áll rendelkezésre a pályázóknak, és csak a pályázat nyertesének lesz lehetősége szerződéskötés előtt a konkrét lakás megtekintésére.

### **4.§**

A Rendeletből hiányzott az a minimális feltétel meghatározása, mely alapján a bérbeadó látja, hogy a leendő bérlő rendelkezik megfelelő jövedelemmel, mely alapján a lakást biztonsággal fenn tudja tartani. Ezért indokoltnak tarjuk, hogy a pályázati kiírásban meg lehessen határozni a lakás paraméterei alapján a fenntartáshoz szükséges minimum jövedelmet.

### **5.§**

A Rendelet érintett bekezdésének jelenleg hatályos rendelkezése, a versenyeztetési felhívás kötelező közzétételi időtartamát 30 napban határozza meg, amely az Önkormányzat számára a bekövetkező társadalmi, gazdasági vagy egyéb külső körülmények megváltozására csak hosszú határidő leteltét követően teszi lehetővé, hogy pályázati úton önkormányzati vagyonhasznosítással éljen.

## 6.§

A jelenleg hatályos Rendelet érintett bekezdése a teljes felújítási összeg számlákkal igazolt költségeinek az elszámolását tette lehetővé azzal, hogy az elszámolás során a bérleti díjat legfeljebb 50 %-nak megfelelő összegben lehet csökkenteni. Ez a gyakorlatban azt jelentette, hogy Budapest belvárosában akár 20-25 éven keresztül, az egyébként is alacsony bérleti díjnak csak az 50 %-át fizette a bérlő, ugyanakkor az általa elvégzett felújítás ezen idő alatt már értékét veszti, amortizálódik. A pályázati kiírásban a bérbeszámítás idejét 5 évben maximáljuk, a bérleti díj 50 %-os mértékének a megtartásával, s ezáltal megszüntethető a korábbi, az önkormányzatra is negatív hatással rendelkező bérbeszámítási gyakorlat.

## 7.§

A rendelet hatálybalépésről rendelkezik.