



## **ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére**

**Tárgy:** javaslat az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosítására

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet, figyelemmel annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen elfogadni.

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

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

A rendelet-tervezet elfogadása esetén bővül azoknak a pályázóknak a köre, akik jogosultak lehetnek a fiatalok garzonházában lévő lakások bérleti jogának elnyerésére, továbbá a „fecskeházba” bekerülő bérlők nagyobb valószínűséggel lesznek képesek a lakásfenntartási és lakás-előtakarékoskodási kötelezettségeik teljesítésére. A lakbérrendelet módosítása érdemi következménnyel nem jár, az csak jogtechnikai jellegű.

*b) a szabályozás várható környezeti és egészségi következményei:*

A rendelet elfogadása közvetlen környezeti és egészségi következményekkel nem jár.

*c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:*

A rendelet elfogadása nem jár többlet adminisztratív terhekkel.

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

A jogszabály megalkotásának szükségességét az a) pontban részletezett indokok teszik szükségessé.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek Önkormányzatunknál rendelkezésre állnak, azok többlet erőforrást nem igényelnek.

Újpest, 2015. november 19.

Nagy István

Rendeleti javaslat

A Képviselő-testület elfogadja az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet, és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2015. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: polgármester  
Határidő: 15 nap

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
.../2015. (.....)  
önkormányzati rendelete

**az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(T E R V E Z E T)

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 és 2. számú 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. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet 46.§ (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A fiatalok garzonházában lévő lakás bérbeadásának további feltétele, hogy a leendő bérlők és az együttköltöző gyermekeik egy főre jutó havi nettó jövedelme elérje a mindenkori kötelező legkisebb munkabérnek (minimálbérnek) megfelelő nettó jövedelem 60 %-át.

(3) A (2) bekezdés szerinti jövedelemhatár megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni azt a személyt, aki felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója. A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha a házastársak mindegyike felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója.”

2. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet 11.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„ 11.§ (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke - a 8. § (1) bekezdésében meghatározott kedvezményeket figyelembe véve - nem lehet kevesebb, mint:

- a) összkomfortos lakás esetében 294,- Ft/m<sup>2</sup>,
- b) komfortos lakás esetében 250,- Ft/m<sup>2</sup>,
- c) félkomfortos lakás esetében 119,- Ft/m<sup>2</sup>,
- d) komfort nélküli lakás esetében 79,- Ft/m<sup>2</sup>,

e) szükséglakás esetében 60,- Ft/m<sup>2</sup>.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak alól kivételt képez az 5. § (4) bekezdésében meghatározott eset.”

### 3. §

Hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet 9.§-a, valamint a 25.§ (3) és (4) bekezdése.

### 4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Tahon Róbert  
jegyző

Wintermantel Zsolt  
polgármester

## Indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló hatályos rendelet a fiatalok garzonházában lévő lakások bérbe adásának feltételeként a pályázók részére alsó és felső jövedelemhatárt is megállapít. (2012. január 1-jét megelőzően csak alsó határ létezett.) A felső jövedelmi határra vonatkozó előírás értelmében a leendő bérlők és az együttköltöző gyermekeik egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladhatja meg a nyugdíjminimum 400%-át (jelenleg 114.000,-Ft). Tekintettel arra, hogy a nyugdíjminimum törvényben meghatározott összege évek óta nem változott, a reálbérek viszont az elmúlt években öröndetesen növekedtek, a hatályos szabályozás egyre több fiatal házaspár, illetve élettársi kapcsolatban élő pár számára teszi lehetetlenné azt, hogy fecskesházi lakást béreljenek. A pályázati lehetőségek kiterjesztése a magasabb jövedelemmel rendelkezők felé az Önkormányzat számára is nagyobb garanciát jelentene arra, hogy a bérlők képesek legyenek teljesíteni a lakásfenntartással járó kiadásait.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló rendelet módosítása kizárólag jogtechnikai jellegű. A szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló 10/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet elfogadásakor a Képviselő-testület újraszabályozta az önkormányzati lakbértámogatás rendszerét, és ennek keretében hatályon kívül helyezte a lakbérrendelet 8.§ (1) b) pontját, amely a szociális rászorultságtól függő lakbérkedvezményről szólt. Ez a támogatási forma lényegében átkerült a szociális rendelet lakbértámogatásról szóló alcímébe. Bár a lakbérrendelet hivatkozott anyagi jogi előírása 2015. március 1-jével hatályát veszítette, a rendelet további eljárásjogi szabályai, amelyek a megjelölt pontra hivatkoznak – jogalkotási hibából – nem lettek hatályon kívül helyezve. Ezen eljárási szabályok ugyan joghatás kiváltására alkalmatlanok, mégis hatályosnak minősülnek. A módosítás révén biztosítható a rendelet koherenciája. Ugyanezt a célt szolgálja a lakbérrendelet 11.§-ának módosítása, annak jelenlegi szövege ugyanis a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló korábbi önkormányzati rendeletre vonatkozó merev hivatkozást tartalmaz, amely hivatkozott jogszabály szintén hatályát veszítette.