



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3155
trippon.norbert@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ID 114 601 0024
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2022.06.25.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslat Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: dr. Trippon Norbert, alpolgármester
Előterjesztést készítette: dr. Szentés Kinga, Szociális Főosztály főosztályvezető
Előterjesztés egyeztetve: Hock Zoltán vezérigazgató, UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
Madarászné Kanozsai Zsuzsanna, Lakásügyi Osztály osztályvezető
dr. Moldván Tünde, kabinetvezető
Pető Dániel UPP Zrt., vezérigazgató

Előterjesztést jogi szempontból ellenőrizte: dr. Dallos Andrea jegyző
Képviselő-testületi ülés dátuma: 2021. szeptember 2.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 2012. január 1. napjától hatályos 115. § (3) bekezdése a határozatlan időre vagy három évet meghaladó határozott időre létrejövő bérleti szerződések közjegyzői okiratba foglalásáról rendelkezik.

Az Ör. kimondja azt is, hogy a lakásbérleti jogviszonyt az Önkormányzat, mint bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése határozott időre, legfeljebb egy éves időtartamra hozza létre [Ör. 9. § (1) bekezdés]. E rendelkezés alól kivételt képeznek az „Újpest Kapuja” térségmegújítási és városrehabilitációs projekt című és VEKOP-6.2.1-15-2016-00001 azonosító számú projektben szereplő lakásmobilizációs terv szerint felújított és bérbe adott lakások, melyekre a bérleti szerződéseket 2028. március 12. napjáig szóló határozott időtartamra kell megkötöni [Ör. 116/A. § (2) bekezdés].

A közszolgáltatási feladatot ellátó UV Zrt.-től megkértük a javaslatot a tervezett jogszabályi rendelkezés hatályon kívül helyezésével kapcsolatosan.

Az UV Zrt. szakmai véleménye alapján a lakásbérleti szerződések közjegyzői okiratba foglalása a bérleti díj tartozás érvényesítése, vagy a bérleti jogviszony megszűnésére tekintettel a lakás önkéntes el nem hagyása esetén kézzelfogható eljárási előnyökkel nem jár. A bérleti díj tartozások érvényesítésére a fizetési meghagyásos eljárás megfelelő, gyors és költséghatékony eszközül szolgál. Továbbá az érvényes bérleti szerződéssel nem rendelkező, jogcím nélküli lakáshasználók esetében a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 183/A. § (1) bekezdése alkalmazandó, mely szerint a bérbeadó meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül nemperekes eljárásban kérheti a bíróságtól a lakás/helyiség kiürítését.

Fentiek után kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet, figyelemmel annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen támogatni és elfogadni.

Rendeleti javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet elfogadja, és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2021. (...) önkormányzati rendeletét.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2021. szeptember 1.



dr. Trippon Norbert
alpolgármester

1. számú melléklet: jogszabály-tervezet
2. számú melléklet: általános indokolás
3. számú melléklet: részletes indokolás
4. számú melléklet: hatásvizsgálati lap

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének**.../2021. (....) önkormányzati rendelete****az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról****(T E R V E Z E T)**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 115. § (3) bekezdése.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

3. §

E rendeletet a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata képviseletében eljáró UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság által folyamatban lévő bérleti szerződéskötések során is alkalmazni kell.

Dr. Dallos Andrea
jegyző

Déri Tibor
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2021.
..... napján.

Dr. Dallos Andrea
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) az önkormányzati tulajdonú bérlakásokra kötött szerződések tekintetében úgy rendelkezik, hogy a határozatlan időre vagy három évet meghaladó határozott időre létrejövő bérleti szerződéseket közjegyzői okiratba kell foglalni.

Jelenleg a lakásbérleti szerződéseket az UV Újpest Vagyonkezelő Zrt. köti meg a döntéssel érintett személyekkel az önkormányzati rendeletben meghatározott tartalmi elemek szerint Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. között létrejött Közszolgáltatási szerződés alapján.

Az önkormányzati rendelet módosítását indokolja, hogy a bérleti díj tartozások érvényesítésére a fizetési meghagyásos eljárás megfelelő, gyors és költséghatékony eszközzel szolgál. Az érvényes bérleti szerződéssel nem rendelkező, jogcím nélküli lakáshasználók esetében a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 183/A. § (1) bekezdése szerinti eljárás kerül alkalmazásra, mely szerint a bérbeadó a határozott időre kötött lakáscélú bérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül nemperes eljárásban kéri a bíróságtól a lakás kiürítését, melynek feltétele, hogy a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

Hatályon kívül kerül a határozatlan időre vagy három évet meghaladó határozott időre létrejövő bérleti szerződések közjegyzői okiratba foglalásának kötelezettsége.

2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

3. §-hoz

Átmeneti rendelkezést tartalmaz, miszerint az UV Újpest Vagyonkezelő Zrt. részére megküldött bérbeadási nyilatkozatok alapján a még meg nem kötött határozatlan időre vagy három évet meghaladó határozott időre létrejövő bérleti szerződések esetében a közjegyzői okiratba foglalást már nem kell alkalmazni.

Előzetes Hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezései értelmében a jogszabály-tervezet várható következményeiről tájékoztatni kell a képviselő-testületet.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása az önkormányzati tulajdonú bérlakásban élő bérlők és a velük együtt lakó személyek tekintetében nem mérhető.

A rendelet költségvetési hatása, hogy a közjegyzői okiratba foglalás díja nem terheli továbbra a közszolgáltatási feladatot ellátó, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságot.

Környezeti és egészségi következményei

A rendeletnek környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet-tervezet elfogadása az adminisztrációs terheket jelentősen csökkenti, mivel a közjegyzői okiratba foglalást megelőző egyeztetéseket, ügyintézési folyamatokat nem kell lefolytatni, illetve a közjegyző előtt a feleknek nem kell megjelenniük.

Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelet-tervezet megalkotása szükséges a közszolgáltatási feladatot ellátó, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság adminisztrációs és anyagi terhei csökkentése érdekében. A érintett bérlők részére jelentősen csökken az ügyintézési határidő, az eljárás egyszerűbbé válik ezáltal.

A jogalkotás elmaradásának várható következménye, hogy a közszolgáltatási feladatot ellátó a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságot továbbra is terhelni fogja a közjegyzői okiratba foglalás díjának rendezése.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

A tervezett jogszabály-módosítás egyéb jelentősnek ítélt hatásai

A rendelet-tervezetnek egyéb hatásai nincsenek.