



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslát 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: Kanász-Nagy Máté alpolgármester
Előterjesztést készítette: dr. Szentés Kinga Szociális Főosztály főosztályvezető
Előterjesztés egyeztetve: Mikó Alexandra kabinetvezető
Harsányi Erzsébet Lakásügyi Osztály osztályvezető-helyettes
Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Pető Dániel UPP Zrt. vezérigazgató
Vincze Viktória UPP Zrt. projektmenedzser
Hock Zoltán UV Zrt. vezérigazgató

Előterjesztést jogi szempontból ellenőrizte: dr. Lehoczky Balázs aljegyző

Véleményező Népjóléti és Lakásügyi Bizottság ülésének időpontja: 2021. október 25.

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2021. október 28.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az „Újpest Kapuja” térségmegújítási és városrehabilitációs projekt című és VEKOP-6.2.1-15-2016-00001 azonosító számú projektben (a továbbiakban: VEKOP projekt) az akcióterületről költözők tekintetében bekövetkező személyi változások és a lakásmobilizációs tervben jelenleg még üres státuszú lakások hasznosítása okán szükségessé vált 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 rendeletének (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) VEKOP projekt keretében épített és felújított lakások bérbeadására vonatkozó speciális rendelkezéseinek módosítása.

A VEKOP projekt felhívása (a továbbiakban: Felhívás), illetve az önkormányzati rendelet ezzel kapcsolatban az alábbi releváns rendelkezéseket tartalmazza:

- költözésbe a költözés időpontja előtt legalább 1 évvel életvitelszerűen a krízistémben (szegregált területen) élők (illetve időközben oda születők) vonhatók be [Felhívás 40) pontja];
- a fenntartási időszak végéig az újonnan kialakított lakásokba kizárólag a korábban is az akcióterületen élők kerülhetnek [Felhívás 42) pontja];
- [...] a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint kell bérleti szerződést kötni a VEKOP-6.2.1-15 Európai Unió finanszírozásával, a Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program keretében épített vagy az Önkormányzat által, a projekt

keretében felújított lakásra azzal a személlyel, akinek a 2. melléklet szerinti területen lévő, az Önkormányzat vagy az Önkormányzat tulajdonosi részesedésével működő gazdasági társaság tulajdonában álló lakásra fennálló bérleti jogviszonya 2019. március 15-e és 2022. március 15-e közötti időszakban közös megegyezéssel, vagy a bérbeadó cserelakás felajánlása melletti felmondása révén megszűnik [önkormányzati rendelet 116/A. § (1) bekezdés].

Megállapításra került, hogy több, a lakásmobilitási tervben szereplő család esetében nem tudunk megfelelni a Felhívásban foglalt lakás hasznos alapterülete és együttköltözők száma szerinti kritériumnak [Felhívás 49) pontja], azonban a családok generációk szerint történő külön költözésével ez a helyzet orvosolható. Ugyanakkor az ő esetükben jelenleg nem állnak fenn az önkormányzati rendeletben meghatározott bérlői kritériumok, ugyanis az akcióterületen lévő korábbi lakásra valamely másik hozzátartozó kötött bérleti szerződést. A Felhívás kizárólag ottélést ír elő, míg az önkormányzati rendelet kimondottan bérlői jogviszonyt feltételez a jogosultsághoz.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzati rendelet VEKOP projekt keretében épített és felújított lakásokra vonatkozó 116/A. § (1) bekezdésének módosításával - az abban meghatározott személyi kör korábban befogadott családtagokra történő kiterjesztésével - mind a Felhívásban, mind az önkormányzati rendelet e jogcímen történő bérbeadására vonatkozó feltételeinek, valamint a hasznosítási előírásoknak meg tudna felelni Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata.

Jelen előterjesztést Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet 54. § (2) bekezdés e) pontja alapján nem kell társadalmi egyeztetésre bocsátani.

Fentiekre tekintettel 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. október 21.


Kanász-Nagy Máté
alpolgármester



1. számú melléklet: jogszabály-tervezet
2. számú melléklet: általános indokolás
3. számú melléklet: részletes indoklás
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. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 116/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„116/A. § (1) A Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program keretében Európai Regionális Fejlesztési Alapból és hazai központi költségvetési előirányzatból megvalósuló, VEKOP-6.2.1-15-2016-00001 azonosító számú, „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” című projekt (a továbbiakban: projekt) megvalósítása érdekében, az e rendeletben meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételek fennállásától függetlenül, a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint kell bérleti szerződést kötni a projekt keretében épített vagy felújított lakásra azzal a bérlővel vagy a Lakástörvényben meghatározott bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadható személlyel (a továbbiakban: befogadható személy), akinek a 2. melléklet szerinti területen lévő, az Önkormányzat vagy az Önkormányzat tulajdonosi részesedésével működő gazdasági társaság tulajdonában álló lakásra fennálló bérleti jogviszonya - a befogadható személy esetén ennek okán befogadása - 2019. március 15. és 2022. március 15. napja közötti időszakban közös megegyezéssel vagy bérbeadó cserelakás felajánlása melletti felmondása révén megszűnik.”

(2) Az R. 116/A. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„116/A. § (5) Az ideiglenes lakhatás céljából kijelölt ingatlanban elhelyezett (1) és (3) bekezdésben meghatározott személyek ideiglenes lakhatás céljából kijelölt ingatlan vonatkozásában megkötött bérleti szerződésben meghatározott bérleti díja a projekt keretében épített vagy felújított lakásban történő elhelyezéséig nem lehet magasabb a korábban megkötött bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj összegénél.”

2. §

Az R. 116/A. § (2) bekezdésében az „,az „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt”” szövegrész helyébe a „projekt” szöveg lép.

3. §

Hatályát veszti az R. 116/A. § (3) bekezdésében az „az Önkormányzat által a projekt keretében” szövegrész.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

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

Az „Újpest Kapuja” térségmegújítási és városrehabilitációs projekt című és VEKOP-6.2.1-15-2016-00001 azonosító számú projekt (a továbbiakban: VEKOP projekt) keretében az Önkormányzat által épített vagy felújított lakások a jelenlegi szabályozás szerint kizárólag azon bérlők részére hasznosíthatók bérbeadás útján, akik a VEKOP projekt akcióterületén lévő lakásra korábban bérleti szerződéssel rendelkeztek. Ugyanezen rendelkezés vonatkozik azokra a személyekre is, akik ezen a területen jogcím nélküli lakáshasználók voltak.

A VEKOP projekt akcióterületéről költözők tekintetében bekövetkező személyi változások, a jelenleg még üres státuszú lakások hasznosítása, illetve a VEKOP projekt felhívásában szereplő lakás hasznos alapterülete és együttköltözők száma szerinti kritériumnak való megfelelés céljából szükségessé válik a személyi kör korábban befogadott családtagokra történő kiterjesztése is.

A jelen rendelet módosítással így további személyek lakhatási problémája oldódik meg a VEKOP projekt keretében épített vagy felújított lakásban történő elhelyezéssel.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

Ezen szakasz a VEKOP projekt keretében az Önkormányzat által épített vagy felújított lakás tekintetében történő bérbeadást teszi lehetővé azon személyek számára, akik korábban a VEKOP projekt akcióterületén lévő lakás bérlőjének - Lakástörvényben meghatározott bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadható - hozzátartozói.

2. §-hoz

A korábbi bekezdésben bevezetett rövid megjelölés miatti szövegkorrekciót tartalmazza ez a szakasz.

3. §-hoz

A korábban használt szövegfordulattal megegyezően kerül hatályon kívül helyezésre az adott szövegrész.

4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz ez a szakasz.

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, hogy a VEKOP projektben szereplő családok lakhatási körülményei javulnak, a generációk együttéléséből fakadó feszültségek esökkenek, esetlegesen megszűnnek.

A rendelet gazdasági, költségvetési hatása, hogy az üzemeltetési, fenntartási és hasznosítási feladatokat ellátó önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság bérleti díjbevételei az üres lakások hasznosítása okán, nem számottevően ugyan, de növekednek.

Környezeti és egészségügyi következményei

A rendeletnek környezeti és egészségügyi következménye, hogy a VEKOP projektben szereplő családok lelakott, rossz állapotú krízistömbi lakásokból új vagy felújított lakásokba költözése okán élhetőbb lakókörnyezetbe kerülnek, ezáltal az ő tekintetükben az egészségügyi kockázat is csökken.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet tervezet elfogadása az adminisztrációs terheket nem növeli.

Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelet tervezet megalkotása nem szükséges, annak elmaradása esetén a jelenlegi szabályozás mentén tudja az Önkormányzat a bérbeadást eszközölni, azonban a VEKOP projekt felhívásában foglalt lakás hasznos alapterülete és együttköltözők száma szerinti kritériumnak nem minden esetben fog tudni az Önkormányzat megfelelni.

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.

