



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



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

ALPOLGÁRMESTERE

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

ELŐTERJESZTÉS a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság 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 módosításának elfogadására

Előterjesztő: Kanász-Nagy Máté alpolgármester
Előterjesztést készítette: dr. Szentés Kinga Szociális Főosztály főosztályvezető
Előterjesztés egyeztetve: Mikó Alexandra kabinetvezető
Madarászné Kanozsai Zsuzsanna Lakásügyi Osztály osztályvezető
dr. Moldván Tünde kabinetvezető
Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Ferencz Krisztina Költségvetési Osztály osztályvezető
dr. Molnár Gergely kabinetvezető
Hock Zoltán UV Zrt. vezérigazgató

Előterjesztést jogi szempontból ellenőrizte: dr. Lehoczky Balázs aljegyző
Képviselő-testület ülésének időpontja: 2021. december 9.

A Népjóléti és Lakásügyi Bizottság ülésének időpontja: 2021. december 9.

Tisztelt Népjóléti és Lakásügyi Bizottság!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény a kerületi önkormányzatok kötelező feladataként rögzíti a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodást. Az önkormányzati rendszer kialakítását követően - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) elfogadásával - az önkormányzatok autonómiájába került, hogy a lakások bérbeadásának feltételeit helyi szinten, saját rendeletükben szabályozzák. A lakásgazdálkodás alapjait ma is a Lakástörvény előírásai, valamint a felhatalmazása alapján elfogadott önkormányzati rendeletek teremtik meg. A lakásgazdálkodást, és ezen belül a lakások bérlőit érintő, jelenleg hatályban lévő önkormányzati rendeletek az alábbiak:

- az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.),
- az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011 (XII.19.) önkormányzati rendelet,
- az Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet,
- az Önkormányzat Képviselő-testületének a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló 10/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet,
- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet.

A lakásgazdálkodással kapcsolatosan az Önkormányzat által kitűzött cél a minél hatékonyabb bérbeadás, ehhez azonban szükséges az önkormányzati rendeletekben meghatározott anyagi és

eljárásjogi szabályok időszakos felülvizsgálatát elvégezni. A legutóbbi felülvizsgálatból levont következtetések alapján az alábbi rendeleti szabályozás módosítására teszünk jelen előterjesztéssel javaslatot.

1.) A lakásokhoz való hozzáférés a személyi kör esetében - bizonyos jogcímeknél meghatározott speciális előírások kivételével - csak annyiban szabályozott, hogy lakás csak magánszemélynek adható bérbe. Ezt a szabályt is feloldja az a rendelkezés, mely szerint ettől a döntési jogkörrel rendelkező önkormányzati szerv (bizottság) eltérhet. Az utóbbi években a benyújtott kérelmek legnagyobb részét az Önkormányzat - rendelkezésre álló lakás hiányában - nem tudta teljesíteni annak ellenére, hogy erre valós igény jelentkezett. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat feladatellátása a közigazgatási területére terjed ki, ezért javasolt a jogosulti kört is ehhez igazítani, és a szabályozást úgy megalkotni, hogy elérje azt a célt, hogy főszabályként **a helyben lakó személyek igényei kerüljenek kiszolgálásra** (a kérelmezői kör megközelítőleg 50 %-a nem rendelkezik újpesti lakóhellyel). Természetesen településszintű lakóhellyel rendelkező kérelmezők, illetve a munkaviszonyhoz kötődő bérbeadási jogcím esetében kivételi körbe kerülnének az önkormányzati szervvel, önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társasággal foglalkoztatási jogviszonyban álló munkavállalók, akiknél az Önkormányzat közigazgatási területén lévő lakóhely vagy tartózkodási hely kritériumát nem kellene vizsgálni.

2.) Az Önkormányzat feladata, hogy a tulajdonában lévő lakásokkal megfelelően gazdálkodjon, a meglévő lakásállományát fenntartsa, korszerűsítse, megfelelő módon kezelje, illetve anyagi erőforrásaitól függően bővítse. A lakások elosztásakor, cseréjekor az igények kiszolgálása a legfőbb szempont, az Önkormányzat azonban nem képes valamennyi igénylő részére lakást biztosítani, ezért olyan eljárási szabályok kidolgozása vált szükségessé, amelyek a fluktuációt, a lakásmobilitást is fokozzák. Szükséges tehát a jövedelemtől függő bérbeadási jelleg meghatározásához olyan **eljárási rendelkezéseket** rendelni, mellyel a kérelmezők szociális rászorultsága ténylegesen megállapítható, így szükséges azt előírni, hogy a kérelmezők jövedelmi helyzetüket miként tudják valósan és hitelt érdemlően igazolni.

3.) Az Ör. meghatározza azt is, hogy a lakások mely **jogcímen** adhatók bérbe. A jelenlegi gyakorlat szerint nem pályázati eljárás keretében (egyedileg meghatározott feltételek mentén) történik a bérbeadás, hanem a kérelmezők/bérlők által benyújtott **kérelmeket bírálja el** az Önkormányzat Képviselő-testületének meghatározott szerve (polgármester, bizottság). A lakások bérbeadása legtöbb esetben tehát kérelemre történik, ezért szükséges a bérbeadás jogcímeit a gyakorlathoz igazítani és az Ör.-t kiegészíteni a kérelemre történő lakásbérbeadási jogcímmel is.

Fentiek után kérem a Tisztelt Népjóléti és Lakásügyi Bizottságot, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet tervezetét, figyelemmel annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen a Képviselő-testület számára elfogadásra javasolni.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Népjóléti és Lakásügyi Bizottsága .../2021. (.....) határozata a 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 módosításának elfogadására vonatkozó javaslatról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Népjóléti és Lakásügyi Bizottsága támogatja az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet elfogadását, és ezzel javasolja

a Képviselő-testület számára, hogy alkossa meg 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: bizottsági elnök a hatáskörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő: azonnal

Budapest, 2021. december 3.

**Kanász-Nagy Máté s.k.¹
alpolgármester**

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

¹ Kanász-Nagy Máté alpolgármester által aláírt elektronikus példány 2021. december 6. napján kerül megküldésre a Bizottság tagjai részére.

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, a 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.) 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Lakást - az NLB. eltérő döntése hiányában, valamint a (3) bekezdésben meghatározottak kivételével - csak az Önkormányzat közigazgatási területén legalább egy éve lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező magánszemélynek és csak lakás céljára lehet bérbeadni.”

(2) Az R. 7. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az Önkormányzat közigazgatási területén településszintű lakóhellyel rendelkező kérelmező, valamint a 39. § szerinti közérdekű feladatok megvalósítása érdekében és a 40. § (1) bekezdése szerinti munkaviszonyhoz kötődő jogcímen történő bérbeadás esetében a (2) bekezdés szerinti lakóhelyre vagy tartózkodási helyre vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.”

2. §

Az R. 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. § A leendő bérlő és a vele együttköltöző személyek - a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása esetében a bérlő és a vele együtt lakó személyek - jövedelmi és vagyoni helyzetének megállapítására és igazolására az alábbi okiratok alkalmasak:

- a) a havi vagy nem havi rendszerességgel járó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző három hónap jövedelemigazolása - amennyiben a jövedelem folyószámlára érkezik, úgy az azt igazoló bankszámlakivonat -, amelyből egyértelműen meghatározható a jogosult személye;
- b) a vállalkozásból, valamint őstermelői tevékenységből származó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző lezárt adóévben megszerzett jövedelem egyhavi átlagának állami adóhatóság által történő igazolása;
- c) egyéb ellátás vagy támogatás esetén a kérelem benyújtását megelőző három hónapban kifizetett ellátást, támogatást igazoló szelvény - amennyiben az ellátás, támogatás folyószámlára érkezik, úgy az azt igazoló bankszámlakivonat -, az ellátást, támogatást

megállapító szerv igazolása, határozata, amelyből egyértelműen meghatározható a jogosult személye, az ellátás, támogatás összege, valamint annak időtartama;

- d) álláskereső esetén az álláskeresőként történő nyilvántartásba vétel tényéről szóló, eljáró szerv által a kérelem benyújtását megelőző harminc napon belül kiállított igazolás, határozat;
- e) ingatlanvagyon vagy egyéb vagyontárgy - különösen gépjármű, fizetési számlán kezelt pénzösszeg, meglévő készpénzvagyon - esetén az erről szóló nyilatkozat (vagyonynyilatkozat), igazolás.”

3. §

Az R. 27. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakás az alábbi jogcímeiken adható bérbe:)

„a) kérelemre vagy pályázat útján;”

4. §

(1) Az R. 10. alcímcím helyébe a következő alcímcím lép:

„10. A lakás bérbeadása kérelem vagy pályázat útján, a pályázati eljárás szabályai”

(2) Az R. 28. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„28. § Lakás bérbeadására irányuló kérelmet az e rendeletben meghatározott elutasítási ok hiányában az NLB. bírálja el.”

(3) Az R. a következő 28/A. §-al egészül ki:

„(1) Lakás bérbeadására irányuló pályázatot (a továbbiakban: pályázat) az NLB. írhatja ki. Pályázatot akkor lehet kiírni, ha az Önkormányzatnak nagyobb számú, a lakásállomány 2%-át meghaladó üres és beköltözhető lakás áll rendelkezésére. A pályázat kiírása nem kötelező.

(2) A megpályázható lakások körét a pályázat kiírója határozza meg. Pályázatra csak olyan lakás írható ki, amely a pályázat kiírásának időpontjában üres (beköltözhető).

(3) A pályázat kiírható a lakás szociális helyzet alapján vagy nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadására.”

5. §

Az R. 33. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„e) a pályázó és a vele együttköltöző vagy vele együtt lakó személyek 19. § szerinti jövedelmi és vagyoni helyzetére vonatkozó igazolásokat, dokumentumokat, valamint a jelenlegi lakáskörülményeire vonatkozó adatokat,”

6. §

Az R. 112. § (1) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

„f) a kérelmező vagy bérlő nem felel meg a 7. § (2) bekezdésében foglaltaknak.”

7. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

8. §

E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő lakás bérbeadása iránt benyújtott kérelmekre indult eljárásokban 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

A lakásgazdálkodással kapcsolatosan az Önkormányzat által kitűzött cél a minél hatékonyabb bérbeadás, melyhez szükséges, hogy a mindenkor hatályos önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására vonatkozó önkormányzati rendeletek anyagi és eljárásjogi szabályai időszakos felülvizsgálatra kerüljenek. A legutóbbi felülvizsgálatból levont következtetések alapján a következő rendeleti szabályozásra kerül sor.

1.) Az Önkormányzat feladatellátása a közigazgatási területére terjed ki, a módosítással elérhető az a cél, hogy főszabályként a helyben lakó személyek igényei kerüljenek kiszolgálásra. Ebből kifolyólag - meghatározott kivételekkel - bérleti jogviszony csak azzal jöhet létre, aki az Önkormányzat közigazgatási területén legalább egy éve lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.

2.) Megállapításra kerülnek továbbá azon eljárási szabályok, mellyel a kérelmezők szociális rászorultsága ténylegesen megállapítható, felsorolásra kerül, hogy a kérelmezők jövedelmi helyzetüket mely dokumentumokkal tudják valósan és hitelt érdemlően igazolni.

3.) A lakások bérbeadása legtöbb esetben kérelemre történik, ezért a bérbeadás jogcímeinek gyakorlathoz igazítása is megtörténik a módosítással, az önkormányzati rendelet kiegészül a kérelemre történő lakásbérbeadási jogcímmel.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

Meghatározásra kerül, hogy lakás bérbevételére ki szerezhet jogosultságot, illetve a főszabály alkalmazása alóli kivételeket is rögzíti ez a szakasz.

2. §-hoz

Taxatívra felsorolásra kerülnek azon dokumentumok, amelyekkel a kérelmezők szociális rászorultsága ténylegesen megállapíthatóvá válik.

3-4. §-hoz

Ezen szakaszok rendezik, hogy lakás bérbeadására sor kerülhet kérelem alapján is.

5-6. §-hoz

A módosító rendelkezések szerinti összehangolás történik meg.

7-8. §-hoz

Hatályba léptető és átmeneti rendelkezést tartalmaznak ezen szakaszok.

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 lakások bérbevételére ténylegesen az arra rászorulóknak szereznek jogot.

A rendelet gazdasági hatása, hogy a módosítással az Önkormányzat a tulajdonában lévő lakásállományát hatékonyabban fenn tudja tartani, esetlegesen korszerűsíteni, illetve anyagi erőforrásaitól függően bővíteni tudja.

A rendelet megalkotásának nincs költségvetési hatása.

Környezeti és egészségi következményei

A rendeletnek-módosítás környezeti és egészségügyi következménye, hogy a ténylegesen nehéz körülmények között élők lakáshoz jutásával az adott személy egészségi állapota javulhat.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelettervezet elfogadása az adminisztrációs terheket számottevően csökkenti.

Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelettervezet a jogalkotói szándéknak megfelelő és szükségszerű, amely pontosítja az élethelyzeteknek megfelelő jogviszonyokat. A jogalkotás elmaradása esetén a jelenlegi szabályozás mentén tudja az Önkormányzat a bérbeadásokat eszközölni.

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 rendelettervezetnek egyéb hatásai nincsenek.