



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Testületi ülés időpontja:	2022. július 13.
Előterjesztő:	Dr. Trippon Norbert alpolgármester
Előterjesztést előkészítette:	Dr. Moldván Tünde kabinetvezető
Előterjesztés egyeztetve:	Hock Zoltán UV Zrt. vezérigazgatója
Jogi szempontból ellenőrizte:	Dr. Gácsi Anett Erzsébet jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	Dr. Dallos Andrea jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat Képviselő-testületének jogalkotói feladatkörében folyamatosan figyelemmel kell kísérnie a magasabb szintű jogszabályi változásokat, ennek megfelelően eleget kell tennie a deregulációs kötelezettségének is. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Jat.) 22. § (2) bekezdése a jegyző kötelezettségévé teszi a jogrendszer egységébe már nem illeszkedő, illetve alkalmazhatatlan önkormányzati rendeletek megfelelő módosítását.

A veszélyhelyzet megszűnésével összefüggésben áttekintettük a hatályos rendeleteinket, így a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: 40/2011. önkormányzati rendelet) is.

Az jelenleg hatályban lévő 40/2011. önkormányzati rendelet 27. § (3)-(4) bekezdése a következőt tartalmazza:

„(3) Az egyes lakásügyi tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló 39/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelettel 2021. január 1. napjától megállapított R. 6. §-a és 7. § (1) bekezdése szerinti lakbér mértékek **legkorábban** a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló **27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ával kihirdetett veszélyhelyzet megszüntetését követő kilencvenedik napot követő naptól alkalmazandók.**

(4) A (3) bekezdésben meghatározott időpontig a R. 2021. január 1. napjáig hatályos 6. § és 7. § (1) bekezdésében meghatározott lakbér mértékeket kell alkalmazni.”

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló **2021. évi XCIX. törvény** (a továbbiakban: 2021. évi XCIX. törvény) 152. §-a többek közt a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződésekhez kapcsolódó rendelkezéseket tartalmaz.

A 2021. évi XCIX. törvény 152. § (3) bekezdés kimondja, hogy „A 2022. december 31. napjáig esedékes bérleti díj a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően korlátlanul csökkenthető.”

Jelen előterjesztés célja, hogy a Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (**ún. Lakástörvény**) keretein belül felülvizsgálja a bérleti díjakat.

- I. **Szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbérének felülvizsgálata**
2020. októberében megtörtént és az Önkormányzat az egyes lakásügyi tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról 39/2020. (X.30.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: 39/2020. önkormányzati rendelet), a szociális helyzet alapján bérbeadott bérlakások bérleti díjának 10 %-os csökkentését hajtotta végre, úgy, hogy a legrászorultabb embereket támogatni tudja, ugyanis a legsérülékenyebb emberek csoportját érintik a gazdasági válság hatásai.
- II. **A költségelven bérbeadott lakások lakbérének felülvizsgálata**_az Önkormányzat 39/2020. önkormányzati rendeletben szintén megtörtént, azonban az elmúlt két évben bekövetkezett változások, a koronavírus hatásai, a világméretű gazdasági recesszió, az infláció, az energiaárak folyamatos emelkedése, a háborús veszélyhelyzet már azt a fizetőképes társadalmi réteget is sújtja, akik korábban még gond nélkül ki tudták fizetni a költségelven bérbeadott lakások lakbérét. A fentiek okán fontosnak tartjuk, hogy a közel kettő évvel ezelőtti lakbérek azonos szinten maradjanak.

A Jat. 17-17/A. § előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát, amely a tervezet mellé csatolásra kerül (Előzetes hatásvizsgálat).

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 42. § 1. pontja alapján az előterjesztést és így a rendelettervezetet a Képviselő-testület át nem ruházható döntési hatáskörben tárgyalja.

A rendelettervezet elfogadása az Mötv. 50. §-a alapján minősített többséget igényel.

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

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

Rendeleti javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezetet, és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2022. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2022. július 8.




dr. Trippon Norbert

Melléletek:

1. melléklet: Rendelet-tervezet
2. melléklet: Általános indokolás
3. melléklet: Részletes indokolás
4. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2022. (....) önkormányzati rendelete

**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 Önkormányzat Képviselő-testülete, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § A költségelven bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:

- a) összkomfortos lakás esetében 525 Ft/m²,
- b) komfortos lakás esetében 446 Ft/m²,
- c) félkomfortos lakás esetében 213 Ft/m²,
- d) komfort nélküli lakás esetében 142 Ft/m²,
- e) szükséglakás esetében 106 Ft/m².”

2. §

Az R. 27. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (3) Az egyes lakásügyi tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló 39/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelettel 2021. január 1. napjától megállapított R. 7. § (1) bekezdése szerinti lakbér mérték legkorábban a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésében meghatározott határidő lejártát követő naptól alkalmazandók.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Dr. Dallos Andrea
jegyző

Déri Tibor
polgármester

Záradék

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján történő kifüggesztéssel 2022. június napján óra ... perckor.

Dr. Dallos Andrea
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az Önkormányzat a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az egyes lakásügyi tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló 39/2020. (X.30.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Rendelet) felülvizsgálta az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérek mértékét [és ezzel együtt módosította a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: 40/2011. önkormányzati rendelet)]. A módosítások 2021. január 1. napján hatályba is léptek, de annak egyes rendelkezései nem voltak alkalmazhatók. A koronavírus járvány miatt jelenleg hatályban lévő, **a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. 152. §-ában** foglaltak továbbra sem teszik lehetővé a Rendelettel módosított 40/2011. önkormányzati rendelet 6. §-ának és 7. § (1) bekezdésének alkalmazását.

Az elmúlt két évben bekövetkezett változások, a koronavírus hatásai, a világméretű gazdasági recesszió, az infláció, az energiaárak folyamatos emelkedése, a háborús veszélyhelyzet már azt a fizetőképes társadalmi réteget is sújtja, akik korábban még gond nélkül ki tudták fizetni a költségelven bérbeadott lakások lakbérét. A fentiek okán fontosnak tartjuk, a lakbérek - a közel kettő évvel ezelőtti - azonos szinten történő tartását.

Jelen rendelet megalkotásával az elmúlt két év alatt esetlegesen nehéz anyagi helyzetbe került, és még fizetőképes bérlők fizetési kötelezettségei teljesítését segíthető elő, mely csak a rendelet megalkotásával lehetséges, elkerülve ezzel a tartozások későbbi felhalmozódását is.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A költségelven bérbeadott lakások bérleti díját határozza meg.

2. §-hoz

A rendelkezés a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. §-ával összhangban került meghatározásra.

3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményei. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat Képviselő-testületét tájékoztatni kell.

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

Tekintettel a koronavírus hatásaira, a világméretű gazdasági recesszióira, az infláció, az energiaárak folyamatos emelkedésére, a háborús veszélyhelyzetre a költségelű lakások bérlői továbbra is kiszámíthatóbban tudják tervezni és fizetni a lakbéreket. Az Önkormányzatnak bevételkiesést nem okoz, ugyanakkor a még fizetőképes bérlőket meg tudja tartani. A rendelet megalkotásával biztosítható a jövőben az Önkormányzat magas szintű lakásgazdálkodási feladatainak ellátása.

b) a szabályozás várható környezeti és egészségi következményei:

A rendelet módosításnak környezeti, egészségügyi következményei nincsenek.

c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendeletmódosítás következtében az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. adminisztrációs terhei nem növekednek.

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

A koronavírus hatásaival, a világméretű gazdasági recesszióival, az inflációval, az energiaárak folyamatos emelkedésével, a háborús veszélyhelyzettel összefüggésben a költségelű lakásban lakó családok támogatása indokolt. Szükséges továbbá megfelelni a magasabb szintű jogszabályoknak is. (2021. évi XCIX. törvény 152. §.)

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

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek az Önkormányzatnál és az Újpesti Vagyonkezelő Zrt.-nél rendelkezésre állnak.

