



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



☒ 1041 Budapest, István út 14.

☎ 231-3141

perneczky.laszlo@ujpest.hu

Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:

BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ID 92 A101100 0280
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2025.06.25.

ELŐTERJESZTÉS a Népjelölési és Lakásügyi Bizottság részére

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő:

Perneczky László alpolgármester

Előterjesztést készítette:

dr. Szentés Kinga, Szociális Főosztály főosztályvezető

Előterjesztés egyeztetve:

Mikó Alexandra Judit alpolgármesteri kabinetvezető

dr. Moldván Tünde alpolgármesteri kabinetvezető

Juhász András, Gazdasági Főosztály főosztályvezető

Madarász Zsuzsanna, Lakásügyi Osztály osztályvezető

Hock Zoltán, UV Zrt. vezérigazgató

Törvényességi és jogi szempontból ellenőrizte: dr. Dallos Andrea jegyző

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. május 24.

Népjelölési és Lakásügyi Bizottság ülésének időpontja: 2023. május 22.

Tisztelt Népjelölési és Lakásügyi Bizottság!

Jelen előterjesztés 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: 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet] módosítására tesz javaslatot a következő indok alapján.

A 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet különös szabályai között vannak meghatározva a fiatalok garzonházában („Fecskeház”) lévő lakások bérbeadására vonatkozó szabályok. E szabályozók rögzítik, hogy a pályázat útján történő bérbeadás esetén mely feltételeknek kell a pályázóknak megfelelniük. A 2012. január 1. napján hatályba lépett 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 44. § (1) bekezdés *d*) pontja értelmében az egyik ilyen konjunktív feltétel a házastársak tekintetében, hogy mindkettőjük **állandó jelleggel kereső tevékenységet** folytasson, vagy felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója legyen. Ugyanakkor a 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendeletben sem az értelmező rendelkezések, sem a különös szabályok között nem került rögzítésre az, hogy mit tekint a jogalkotó kereső tevékenységnek. Megjegyezni kívánom, hogy e tekintetben a felsőbb szintű jogszabályok is - a speciális szabályozási tartalmak okán - eltérően rendelkeznek.

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) 67. § (1)-(2) bekezdése alapján, *ha a jogszabály alkalmazásához egyes fogalmak bővebb kifejtése, magyarázata szükséges, az ilyen fogalmakat a jogszabály tervezetében értelmezni kell. Értelmező rendelkezést kell alkalmazni a jogszabály tervezetében, ha a fogalom jelentése az adott jogszabály alkalmazásában eltér a köznyelvi jelentésétől, a más jogszabályban meghatározott jelentésétől, és a fogalom jelentése a jogszabály tervezetének egyéb rendelkezései alapján nem egyértelmű.*

Ebből kifolyólag javaslom a 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendeletet módosítani a tekintetben, hogy a kereső tevékenység fogalmát az értelmező rendelkezések között határozza meg

a Tisztelt Képviselő-testület. Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az értelmező rendelkezés újraszabályozása indokolt, ugyanis a Jszt. 69. § (3) bekezdése értelmében az egyes fogalmakat ábécésorrendben, arab számmal megjelölt pontokba szükséges rendezni.

Jelen előterjesztéshez csatolt rendelet-tervezetet a 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.**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17-17/A. § előírásainak megfelelően elvégeztük a rendelet-tervezet előzetes **hatásvizsgálatát**, amely a rendelet-tervezet mellé csatolásra kerül.

A rendelet-tervezet elfogadásához a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50. §-a alapján **minősített többség szükséges.**

Az SZMSZ értelmében a Tisztelt Népjóléti és Lakásügyi Bizottság feladata a feladatkörébe tartozó Képviselő-testület elé kerülő előterjesztések véleményezése [1. melléklet 3. pont 3.13. alpont].

Fentiek után kérem a Tisztelt Népjóléti és Lakásügyi Bizottságot, hogy a jelen előterjesztés 1-3. számú mellékletét képező rendelet-tervezetet, 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 .../2023. (.....) 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 rendelete módosításáról szóló .../2023. (...) önkormányzati rendelet elfogadására vonatkozó javaslatáról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Népjóléti és Lakásügyi Bizottsága támogatja 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 módosításáról szóló önkormányzati 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 .../2023. (...) önkormányzati rendeletét.

Felelős: bizottsági elnök

Határidő: azonnal

Budapest, 2023. május 19.



Mellékletek:

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

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének**.../2023. (....) 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 a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, és 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) 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: R.) 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) E rendelet alkalmazásában:

1. *állami támogatással épült lakás*: a Budapest, IV. ker. Megyeri út 201., 203. és 205. szám alatti, pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított bérlakások;
2. *fiatal házaspár*: az a házaspár, illetve azon élettársi kapcsolatban élő személyek, akiknél a lakásbérleti szerződés megkötésének időpontjában a házastársak (élettársak) egyike sem töltötte be a 35. életévét;
3. *fiatalok garzonháza*: az Önkormányzat által a Budapest, IV. ker. Blaha Lujza utca 9. szám alatt kialakított, 40 m²-nél nem nagyobb alapterületű bérlakásokat magába foglaló ingatlan, valamint az e rendelet hatályba lépését követően kifejezetten ilyen megnevezéssel épített vagy átalakított ingatlanok;
4. *hozzátartozó*: a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény szerinti hozzátartozó;
5. *háztartás*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti háztartás;
6. *kereső tevékenység*: kereső tevékenységet végez az a személy, aki olyan munkát végez, amelyért adóköteles bevételnek minősülő díjazás jár, valamint kereső tevékenységet végző személynek kell azt a személyt is tekinteni, aki az egészségbiztosítás pénzbeli ellátásai közül csecsemőgondozási díjban vagy gyermekgondozási díjban részesül.
7. *térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakás*: a Budapest IV. kerület, 70229 helyrajzi számú, természetben a Budapest IV. kerület, Venetianer u. 12-14. szám - Károlyi István u. 25. szám alatti, pályázati úton elnyert támogatás felhasználásával megvalósított bérlakások.”

(2) Az R. a következő 125. §-sal egészül ki:

„125. § E rendeletnek az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

szóló .../2023. (....) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Módr.) megállapított rendelkezését a Módr. hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”

2. §

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 2023. 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 rendelet [a továbbiakban: 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet] különös szabályai között vannak meghatározva a fiatalok garzonházában („Fecskeház”) lévő lakások bérbeadására vonatkozó szabályok. E szabályozás rögzíti, hogy a pályázat útján történő bérbeadás esetén mely feltételeknek kell a pályázóknak megfelelniük. A 2012. január 1. napján hatályba lépett 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 44. § (1) bekezdés *d)* pontja értelmében az egyik ilyen konjunktív feltétel a házastársak tekintetében, hogy mindkettőjük állandó jelleggel kereső tevékenységet folytasson, vagy felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója legyen.

Ugyanakkor a 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet sem az értelmező rendelkezések, sem a különös szabályok között nem rögzíti azt, hogy mit tekint a jogalkotó kereső tevékenységnek. Ebből kifolyólag a fogalom jelentését értelmezni szükséges.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

Az értelmező rendelkezés újraszabályozása keretében kerül meghatározásra a „kereső tevékenység” fogalmának jelentése, valamint a rendelet 125. §-a kiegészül a folyamatban lévő eljárásokra vonatkozó alkalmazási szabállyal.

2. §-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-tervezet elfogadásának társadalmi hatása, hogy a fiatalok garzonházában („Fecskeház”) lévő lakások bérbeadására vonatkozó szabályok egyértelműsítése okán a pályázók részére is könnyebb lesz a pályázati feltételek értelmezése, és az annak való megfelelés.

Gazdasági és költségvetési hatása a rendelet-tervezetnek nincsen.

Környezeti és egészségi következményei

A rendelet-tervezet elfogadásának környezeti és egészségügyi következménye, hogy a fiatal házaspárok lakhatása kiszámíthatóbbá válik az egyértelműbb szabályozás okán.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet-tervezet elfogadása esetén az adminisztrációs terhek nem növekednek.

Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelet-tervezet a jogalkotói szándéknak megfelelő és szükségszerű, amely egyértelműsíti a jogalkotói szándéknak megfelelő pályázati szabályokat. A jogalkotás elmaradása esetén a jelenleg hatályos rendeleti szabályozás a normavilágosságnak való megfelelés jogalkotási alapelvébe ütközne.

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

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

A tervezett jogszabály-módosítás egyéb jelentősnek ítélt hatásai

A rendelet-tervezetnek egyéb hatásai nincsenek.

