


Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. február 23 -i ülésére
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet
módosításáról

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: minősített többség

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Gazdasági és Jogi Bizottság,
Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

Előterjesztők:


Dr. Sándor Péterné,


Marschall Máté


Varga Dániel,


Fazekas Csilla,


Gulyás Gergely Kristóf,


Dr. Patthy Szabolcs,


Timár Gyula,


Zsitnyák János

Tisztelt Képviselő-testület!

A határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők 2019. után azt tapasztalták, hogy bár a rendelet 5 év bérleti időre is lehetőséget biztosít, polgármesteri előterjesztésre csupán 2 évvel hosszabbította meg a testület a bérleti jogviszonyt. A határozott idejű bérlők és a tulajdonos önkormányzat érdeke is, hogy a lakásgazdálkodás kiszámítható és átlátható legyen. A bérlő számára a hosszú távú, biztos lakhatás, míg az önkormányzat számára a lakóingatlan-állományból származó bevételek, az ingatlanok karbantartottsága a fontos. Ennek érdekében dolgoztunk ki egy arányos rendszert, amelyben a bérleti jogviszonyt három, öt, hét és tíz évre lehet meghosszabbítani. Aki három évre kér hosszabbítást, annak a bérleti díja nem emelkedik. Aki öt évre szeretne hosszabbítani, annak 10 %-kal, aki hét

évre, annak 15%-kal, aki tíz évre hosszabbít, annak 20%-kal emelkedik a bérleti díja. A bérleti jogviszony ideje alatt a bérleti díj természetesen a Lakásrendelet 47.§ (1) bekezdése alapján az éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik majd.

A fentiekén túl arra teszünk javaslatot, hogy a rendelet módosításának hatályba lépést követően minden határozott idejű bérlőknek lehetősége legyen az új szabályozás szerinti bérleti időtartam alapján hosszabbítást kérni, ezért a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságot bízánk meg azzal, hogy írásban minden határozott idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlőnkét tájékoztasson a változásokról, és a bérlő a tájékoztató kézhezvételétől számított 30 napon belül - függetlenül attól, hogy a jelenlegi bérleti idejéből mennyi van még hátra - kérheti a bérleti jogviszonya hosszabbítását.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, Mötv. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő testület minősített többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés, valamint a rendeletalkotási javaslat és annak mellékletét képező, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet megtárgyalására és elfogadására.

DÖNTÉSI JAVASLAT

- I. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2023....() önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerint.
- II. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozott idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező önkormányzati lakásbérlőket írásban tájékoztassa az I. pontban elfogadott rendelet részleteiről.

AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE:

1. melléklet: rendelet tervezete
2. melléklet: rendelet indokolása
3. melléklet: előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. §-a alapján

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete /2023. (...) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. § (1)–(2) bekezdéseiben, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) és (6) bekezdéseiben, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében és a 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről - az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér megállapítási elveiről szóló Fővárosi Önkormányzat 42/2016. (XII.29.) Főv. Kgy. rendeletének keretei között - a következőket rendeli el:

1.§

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben foglaltak nem érintik a Képviselő-testületnek azt a jogát, hogy bármelyik lakás vagy helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolja a bérbeadói jogokat.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 34. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„34. § (1) A bérlő a bérleti szerződés lejártát legfeljebb három hónappal megelőzően kérelmet nyújthat be a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt. A kérelemben a (3) bekezdés figyelembevételével meg kell jelölnie, hogy milyen időtartamra kívánja a bérleti szerződést megkötni.

(2) Az Önkormányzat a három hónapnál korábban érkezett kérelmet a kérelem határidőben történő benyújtására vonatkozó felhívás mellett visszautasítja, a jogviszony időtartamának lejártát követően érkezett kérelmet a jogcím nélküli lakáshasználóra vonatkozó szabályok szerint bírálja el.

(3) A bérlő kérelme alapján az Önkormányzat a bérleti jogviszonyt

- a) három év esetén díjemelés nélkül,
- b) öt év esetén a bérleti díj 10%-os emelésével,
- c) hét év esetén a bérleti díj 15%-os emelésével,
- d) tíz év esetén a bérleti díj 20%-os emelésével hosszabbítja meg.

(4) A döntés során vizsgálni kell, hogy a bérlő a lakáshasználat időtartama alatt a szerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget tett-e, így különösen a lakás rendeltetésszerű használatára, a bérleti díjfizetés rendszerességére, az együttélés követelményeinek betartására.

(5) Az (1)-(2) bekezdésben foglaltaktól eltérően, a bérlő a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság írásbeli tájékoztatásának kézhezvételétől számított 30 napon belül kérheti a (3) bekezdés szerinti bérleti jogviszony hosszabbítást, a hatályos bérleti szerződés lejártára tekintet nélkül.

3. §

Ez a rendelet 2023. -án lép hatályba.

Budapest, 2023.

Váradiné Naszályi Márta

polgármester

jegyző

2. melléklet az előterjesztéshez

Általános indokolás

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti idejének differenciált meghatározása, és az ez alapján fizetendő bérleti díj mértékének arányos növelése a bérbeadó és a bérlő érdeke is. Az Önkormányzat oldalán bevételnövekedést eredményez, és a lakásgazdálkodást átláthatóbbá teszi, bérlői oldalon pedig a lakhatás kiszámíthatóságát eredményezi.

Tekintettel arra, hogy a rendeletnek nincs jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, továbbá környezeti és egészségi következménye, valamint adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, az indokolást nem kell közzétenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

Részletes indokolás

1. §-hoz: a Képviselő-testület, mint a tulajdonos legszélesebb körű bérbeadói jogát egyértelműsíti.

2. §-hoz: Egyrészt a bérleti jogviszony hosszabbítására vonatkozó kérelem benyújtásának részleteit, a bérleti idő és az ahhoz tartozó bérleti díj mértékét határozza meg. Másrészt rögzíti, hogy a rendelet módosításáról szóló bizottsági tájékoztató levél kézhezvétele után minden, határozott idejű bérleti jogviszony az új bérleti időtartamok alapján meghosszabbíthatóak, függetlenül attól, hogy a hatályos bérleti szerződés szerinti bérleti jogviszonyból mennyi idő van még hátra.

3. §-hoz: A rendelet hatálybalépését szabályozza.

3. melléklet az előterjesztéshez

Hatásvizsgálat

1. A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A rendelet megalkotása az önkormányzati bérlakások bérlői számára jelent változást, kiszámíthatóvá téve a lakhatásukat, az Önkormányzat számára pedig bevételnövekedést és átlátható és hosszú távon tervezhető lakásgazdálkodást tesz lehetővé.

2. A jogszabály környezeti és egészségi következményei

Az önkormányzati rendeletnek közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

3. A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet elfogadásának egyszeri, rövid ideig nagyobb mértékű bürokratikus következménye nem várható, amely az adminisztratív ügyteher és az ügyintézési határidő jelentős növekedésével jár.

4. A jogszabály megalkotásának a szükségessége, a jogalkotás elmaradásának a várható következményei

A szabályozás szükségességét a határozott idejű bérleti jogviszonnal rendelkező bérlők elégedetlensége indokolja, akik 2 éves bérleti idő hosszabbítgatások miatt kiszámíthatatlannak tartották a lakhatásukat, a kérelmüket sokszor több hónapon keresztül nem bírálták el, bizonytalanságban tartva őket.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak, a rendeletmódosításnak egyszeri kiadásként megjelenő postázási költsége merül fel, amelyhez képest azonban nagyságrendileg többszörös bevételnövekedés várható a differenciált bérleti díjakból.