



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet szíveskedjen megtárgyalni, és annak elfogadását támogatni.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát az alábbiak szerint.

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

A javasolt rendeletmódosítás három területen jelent érdemi változást a jelenlegi szabályozáshoz képest.

Egyrészt ismételten lehetőség nyílik arra, hogy az Önkormányzat által fenntartott nyugdíjasházban megüresedő lakások lakáscélra is bérbe adhatók legyenek rászoruló nyugdíjasok számára, és ne csak gondozóházi elhelyezést biztosítsunk. Erre azért van szükség, mert több olyan eset került a látókörünkbe, amikor idős személyek – elsősorban a rokonaik felelőtlensége miatt – elveszítették otthonukat, és önkormányzati segítségre szorultak lakhatásuk biztosításához. A rendeletmódosítással ez a segítségnyújtás biztosítható.

Másrészt a fiatalok garzonházában – a lakás-előtakarékosságra vonatkozó szabályozás és banki gyakorlat megváltozása miatt – újra kell szabályozni az elvárt megtakarítás formáját, annak érdekében, hogy a bérleti szerződés lejártát követően a kiköltöző fiatal párok önálló otthonhoz juthassanak.

Harmadrészt az Önkormányzat által megvalósítani kívánt „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” végrehajtásához összhangba kell hozni a rendeleti szabályokat a projektet finanszírozó hatóság elvárásaival és a pályázati feltételekkel.

A nyugdíjasházi lakások bérlakásként történő üzemeltetése várhatóan megtakarítást eredményez az önkormányzati költségvetésben, míg az „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” végrehajtása jelentős költségvetési forrást igényel, ez azonban az Európai Unió finanszírozásának köszönhetően rendelkezésre áll.

b) a szabályozás várható környezeti és egészségi következményei:

A szabályozás részét képező „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” eredményeként Újpest Városkapu térsége megújul, a zöldfelület növekszik, az itt élők életminősége és lakhatási körülményei javulnak.

c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
A szabályozás az adminisztratív terheket érdemben nem növeli.

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

A jogszabály módosítása valós és sürgős társadalmi igényeket elégít ki. A Népjóléti és Lakásügyi Bizottság már 2018-ban szembesült idős lakáskérlemzők olyan igényeivel és hozott olyan döntéseket, amelyek nyugdíjasházi lakás bérbe adásával oldhatóak meg a legjobban. A rendelet módosításának hiányában erre nincs jogszabályi lehetőség.

A fiatalok garzonházára vonatkozó hatályos szabályozás értelmében a nyertes pályázóknak a beköltözés előtt lakás előtakarékosági szerződést kell kötniük. A megváltozott törvényi szabályozás eredményeként a pénzintézetek – egy kivétellel – már nem kötnek ilyen szerződést, így a rendeletmódosítás hiányában már azok a fiatalok sem tudnának beköltözni a fecskéházba, akik a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság 2018-as döntése értelmében sikeresen pályáztak, és a számukra felajánlott lakás bérbe adás előtti felújítása csak 2019-ben készült el.

Az „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt”-hez kapcsolódó rendeletmódosítások hiányában az Önkormányzat nem tudna megfelelni az általa elnyert pályázat kiírásában foglalt feltételeknek, így a 2 milliárd forintos Európai Unió támogatástól elesne.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és tárgyi feltételek a Polgármesteri Hivatalban rendelkezésre állnak, az alkalmazás érdemi többletköltséggel nem jár.

Újpest, 2019. április 15.

Nagy István

Határozati javaslat

A Képviselő-testület elfogadja az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról **szóló rendelet-tervezetet és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (.....) önkormányzati rendeletét.**

Felelős: polgármester

Határidő: 15 nap

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2019. (.....)
önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet és 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 Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében és 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÖR.) 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti jogviszonyt az Önkormányzat, mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó) és a bérlő írásbeli szerződése határozott időre, - a 116/A. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel - legfeljebb egy éves időtartamra hozza létre.”

2. §

Az ÖR. 11. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Ha a bérlő a lakásbérleti szerződés hosszabbítására irányuló kérelem benyújtását megelőzően megállapodott a jogosulttal a díjhátralék (lakbér-, különszolgáltatási díj-, vagy közüzemi díj tartozás) kiegyenlítéséről, és igazolja a megállapodásban foglaltak teljesítését, a polgármester – a díjhátralék kiegyenlítésére irányuló megállapodáshoz igazodóan – a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítását egy évnél rövidebb időtartamra is engedélyezheti.”

3. §

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

„19. § A leendő bérlő és a vele együttköltöző személy – a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása esetében a bérlő és a vele együttlakó személyek – jövedelmi és vagyoni helyzetének megállapítására és igazolására a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet előírásait kell megfelelően alkalmazni.”

4. §

Az ÖR. 27. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„27. § A lakás az alábbi jogcímeken adható bérbe:

- a) pályázat útján,
- b) közérdekű feladatok megvalósítása érdekében,
- c) munkaviszonyhoz kötődően,
- d) fiatalok garzonházában lévő lakás bérbeadása,
- e) állami támogatással épült lakás bérbeadása,
- f) nyugdíjasházban lévő lakás bérbeadása,
- g) lakáscsere alapján,
- h) átmeneti elhelyezés céljából,
- i) bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog gyakorlása alapján,
- j) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján,
- k) felmondást követően a jogviszony és a hátralékok rendezése érdekében, vagy
- l) az e rendeletben meghatározott egyéb jogcímeken.”

5. §

Az ÖR. 45. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„45. § A fiatalok garzonházában lévő lakás bérbeadásának további feltétele, hogy a házastársak igazolják, hogy valamely pénzügyintézetnél megtakarítási számlával rendelkeznek, és vállalják, hogy havonta legalább 40.000 Ft-ot megtakarítanak.”

6. §

Az ÖR. 47. § e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően a fiatal házaspárnak a bérbeadó részére be kell nyújtania:)

„e) a megtakarítási szerződés (számla) megkötéséről szóló pénzügyintézeti igazolást,”

7. §

Az ÖR a következő 14/A. alcímmel egészül ki:

„14/A. Nyugdíjsházi lakások bérbe adása

52/A. §

(1) Az Önkormányzat által fenntartott nyugdíjsházban lévő lakást annak az egyedülálló személynek lehet bérbe adni, aki

- a) a rá irányadó öregségi nyugdíjkorhatárt elérte,
- b) önmaga ellátásáról képes gondoskodni,
- c) nem szenved tartós fertőző betegségben, és
- d) a lakás fenntartásával kapcsolatos költségeket önmaga, vagy készfizető kezes útján fedezni tudja.

(2) A nyugdíjsházban lévő lakás házaspárnak, vagy közjegyzői nyilvántartásba vett élettársi kapcsolatban élő párnak is bérbe adható, ha az egyikük elérte a rá irányadó öregségi nyugdíjkorhatárt, míg a másiknak a rá irányadó öregségi nyugdíjkorhatár eléréséig 5 évnél kevesebb idő van hátra.

52/B. §

(1) A nyugdíjasházban lévő lakás pályázat útján történő bérbeadása esetében a pályázati eljárás lefolytatására a 28-38. §-ok rendelkezéseit a (2) és (3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni:

(2) A pályázathoz csatolni kell:

- a) a pályázó egészségi állapotára vonatkozó háziorvosi igazolást és
- b) a pályázó részéről az Önkormányzatnak felajánlott lakóingatlan bérleti szerződését, vagy 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapját.

(3) Az elbírálás során az következő sorrendnek megfelelően az alábbi pályázókat kell előnyben részesíteni:

- a) akik újpesti lakást adnak le;
- b) akik nagyobb szobaszámú, magasabb komfortfokozatú lakást adnak le;
- c) akik önkormányzati bérlakást adnak le;
- d) akik a kötelezően megoldandó lakásgazdálkodási feladatok megoldásához szükséges adottságokkal rendelkező lakást adnak le.

52/C. §

(1) A nyugdíjasházban lévő lakás bérbeadására – az e rendeletben foglalt általános szabályok mellett – sor kerülhet oly módon is, hogy a leendő bérlő

- a) a nyugdíjasházba történő beköltözésével egyidejűleg önkormányzati bérlakását rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzatnak visszaadja,
- b) a kizárólagos tulajdonában lévő lakóingatlanát per- teher- és igénymentesen, beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a nyugdíjasházba történő beköltözésével egyidejűleg a lakóingatlan forgalmi értéke és a nyugdíjasházi lakás bérleti jogának ellenértéke közötti különbözetnek megfelelő összegért az Önkormányzatra adásvételi szerződés keretében átruházza, vagy
- c) a nyugdíjasházba történő beköltözésével egyidejűleg megfizeti az Önkormányzatnak a nyugdíjasházi lakás bérleti jogának ellenértékét.

(2) Az (1) bekezdés b) pontjának alkalmazása során amennyiben az Önkormányzatra átruházandó lakóingatlan forgalmi értéke alacsonyabb, mint a nyugdíjasházi lakás bérleti jogának ellenértéke, úgy a leendő bérlőnek a különbözetet a nyugdíjasházi lakásba való beköltözését megelőzően meg kell fizetnie az Önkormányzat részére. A különbözet megfizetése alól a GPEB az NLB javaslatára önkormányzati érdekből felmentést adhat.

(3) A nyugdíjasházi lakás bérleti jogának ellenértékét az NLB javaslatára a GPEB határozza meg.

52/D. §

(1) A polgármester indokolt esetben, legfeljebb egyéves időtartamra engedélyezheti nyugdíjasházi lakás bérbe adását annak az 52/A. § szerinti feltételeknek eleget tevő személynek, akinek lakhatása ellehetetlenült és nincs vele szemben tartásra kötelezett hozzátartozója, vagy az jogellenesen elmulasztja tartási kötelezettségét, és emiatt élete, testi épsége súlyosan veszélyeztetett.

(2) A polgármester az (1) bekezdés szerinti intézkedéséről a soron következő rendes ülésen tájékoztatja az NLB -t.

(3) E § alkalmazásában a lakhatás ellehetetlenülésének minősül különösen az, ha a kérelem benyújtását megelőző vagy követő két hónapon belül a kérelmező:

- a) lakcíméül szolgáló ingatlan megsemmisül, vagy életveszélyessé válik,
- b) bírósági végrehajtási eljárás eredményeként köteles a korábbi tulajdonát képező, vagy haszonélvezeti jogával terhelt lakóingatlant elhagyni,
- c) köteles az olyan lakás elhagyására, amelynek tulajdonjogáról vagy haszonélvezeti jogáról korábban, megtevesztés vagy fenyegetés hatására hozzátartozója javára lemondott.”

8. §

Az ÖR. 69. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakással, az épülettel, illetve a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az (1) bekezdésben, illetve a Lakástörvény szerinti bérbeadói kötelezettségek között nem említett – egyéb kötelezettségek teljesítésére, – ideértve a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselését is – a bérlő köteles.”

9. §

Az ÖR. 98. § (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A (3) bekezdés alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető a lakás bérbeadása, ha)

„c) a bérlők a 45. § szerinti megtakarításukhoz a lakásbérleti szerződés (1) bekezdés szerinti lejáratáig nem jutnak hozzá, de igazolják, hogy a megtakarítást kezelő pénzügyintézet egy éven belül teljesítésre kötelezett.”

10. §

Az ÖR. 99. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„99. § A bérlők a bérleti jogviszony első négy évében kötelesek teljesíteni a 45. § (1) bekezdésben előírt megtakarítási kötelezettségüket, és azt a bérbeadó felé évente igazolni.”

11. §

Az ÖR. a következő 27. alcímmel egészül ki:

„27. A nyugdíjasházakban lévő lakásokra vonatkozó szabályok

110/A. §

(1) Az 52/C. § alapján megkötött, nyugdíjasházban lévő lakásra vonatkozó bérleti szerződés határozatlan időtartamra jön létre, kivéve, ha a bérlő az Önkormányzat részére visszaadott bérlakására határozott időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezett.

(2) Amennyiben a bérlő a visszaadott lakásra határozott időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezett, a nyugdíjasházban lévő lakásra vonatkozó bérleti

szerződés a korábbi bérleti szerződéssel megegyező időbeli hatállyal jön létre, és az általános szabályok szerint hosszabbítható meg.

(3) A nyugdíjasházban lévő lakás bérlőjét az önkormányzati bérlakásra vonatkozó bérlői jogok az alábbi eltérésekkel illetik meg:

- a) a lakást albérletbe nem adhatja,
- b) tartási (életjáradéki, öröklési) szerződést a lakás bérleti jogának folytatása ellenében nem köthet,
- c) a lakást vagy annak egy részét nem használhatja nem lakás céljára,
- d) a lakást nem alakíthatja át,
- e) a lakás bérleti jogát csak olyan személlyel cserélheti el, aki megfelel a bérleti szerződése megkötésének időpontjában hatályban volt, a lakás bérbeadására megállapított feltételeknek és csak azokban az esetekben, amelyekben a bérbeadó a cseréhez való hozzájárulását a Lakástörvény rendelkezései alapján nem tagadhatja meg. A cseréhez való hozzájárulás során ki kell kötni, hogy az új bérlőt a bérleti jogviszonya megszűnésekor már nem illetik meg azok a jogok, amelyek a korábbi bérlőt megillették volna.

(4) Amennyiben a bérlő a nyugdíjasházi lakásra fennálló szerződése megszűnésekor a Lakástörvény értelmében pénzbeli térítésre tarthat igényt, úgy a pénzbeli térítés összegét úgy kell meghatározni, hogy a nyugdíjasházi lakás bérleti jogának a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában meghatározott ellenértékéből a bérleti jogviszony minden megkezdett éve után le kell vonni 6 % -ot, de legalább 10 % -ot és legfeljebb 70 % -ot. A bérlőt megillető összegből minden esetben le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait és a bérlőt terhelő - általa nem teljesített - kötelezettségek pótlásával kapcsolatban felmerülő költségeket.

(5) Amennyiben a bérlő a nyugdíjasházi lakásba való beköltözését megelőzően a lakásbérleti jog beköltözéskori ellenértékénél kisebb összeget fizetett, vagy az általa átruházott lakásingatlan forgalmi értéke ennél kevesebb volt és az értékkülönbséget megfizetése alól mentesítést kapott, úgy a (4) bekezdés alkalmazása során a pénzbeli térítés alapját arányosan csökkenteni kell.

(6) Amennyiben a bérlő a nyugdíjasházban lévő lakásba való beköltözését megelőzően az Önkormányzat részére nem adott le cserelakást (nem ruházott át lakástulajdont) vagy nem fizetett a bérleti jogért ellenértéket, úgy – a bérleti jogviszony megszűnése esetében - a bérleti jogviszony megszűnésének általános szabályait kell alkalmazni.”

12. §

Az ÖR. 112. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Azon kérelmekre, amelyekre a Lakástörvény a bérbeadó számára nem ír elő ügyintézési határidőt – a (3) és (4) bekezdésben foglaltak kivételével – a bérbeadó a kérelem benyújtásától számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.”

13. §

Az ÖR. a következő 116/A. §-sal egészül ki:

„116/A. § (1) Az „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs 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 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.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakásra vonatkozó bérleti szerződést 2028. szeptember 30.-ig szóló határozott időtartamra kell megkötni.

(3) Az (1) és (2) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni arra a 2. melléklet szerinti területen lévő, az Önkormányzat vagy az Önkormányzat tulajdonosi részesedésével működő gazdasági társaság tulajdonában álló ingatlanban élő jogcím nélküli lakáshasználóra is, akit az Önkormányzat az „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” megvalósítása érdekében, a projekt keretében épített vagy az Önkormányzat által a projekt keretében felújított lakásban kerül elhelyezésre.

(4) Az e § alapján bérbe adott lakások esetében a lakás hasznos alapterülete az együttköltözők számának figyelembe vételével nem lehet kisebb

- a) 1 fő esetén 30 m²-nél,
- b) 2 fő esetén 30 m²-nél,
- c) 3 fő esetén 35 m²-nél,
- d) 4 fő esetén 40 m²-nél,
- e) 5 fő esetén 48 m²-nél,
- f) 6 fő esetén 55 m²-nél.

Minden további együttköltöző személy esetén, az f) pont szerinti legkisebb lakásnagyság 5 m²/fő hasznos alapterülettel növekszik.”

14. §

Az ÖR. az e rendelet melléklete szerinti 2. melléklettel egészül ki:

15. §

(1) Az ÖR. 14. § (2) bekezdésében a „bérlő” szövegrész helyébe a „bérlővel” szövegrész lép.

(2) Az ÖR. 16. § (4) bekezdésében az „és/vagy” szövegrész helyébe az „és” szövegrész lép.

(3) Az ÖR. 24. § (1) bekezdésében a „17. §” szövegrész helyébe a „18. §” szövegrész lép.

(4) Az ÖR. 44. § (1) e) pontjában a „lakáscélú előtakarékosság” szövegrész helyébe a „megtakarítás” szövegrész lép.

(5) Az ÖR. 58. § (1) bekezdésében a „Lakástörvény” szövegrész helyébe a „lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény (a továbbiakban: Lakástörvény)” szövegrész lép.

(6) Az ÖR. 69. § (1) bekezdésében a „10. § (1) bekezdésében foglaltakon” szövegrész helyébe a „szerinti bérbeadói feladatokon” szövegrész lép.

(7) Az ÖR. 93. §-ában a „Lakástörvény 25. § (1), illetve (2) bekezdésében” szövegrész helyébe a „Lakástörvényben” szövegrész lép.

(8) Az ÖR. 104. § (1) bekezdés c) pontjában a „lakáscélú előtakarékosság teljesítésére vállalt” szövegrész helyébe a „megtakarítási” szövegrész lép.

(9) Az ÖR. VIII. Fejezetében az „Eljárási szabályok” szövegrész helyébe a „28. Eljárási szabályok” szövegrész lép.

(10) Az ÖR. VIII. Fejezetében a „Vegyes rendelkezések” szövegrész helyébe a „29. Vegyes rendelkezések” szövegrész lép.

(11) Az ÖR. VIII. Fejezetében a „Záró rendelkezések” szövegrész helyébe a „30. Záró rendelkezések” szövegrész lép.

16. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet 11/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Határozatlan-, vagy két évet meghaladó határozott időtartamú bérleti jogviszony esetében, amennyiben a lakás lakbére a szociális helyzet alapján került megállapításra, úgy a szociális helyzet alapján megállapított lakbér alkalmazására való jogosultságot két évente felül kell vizsgálni.”

17. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

18. §

Hatályát veszti

- a) az ÖR. 2. § (1) bekezdés a) pontjában a „valamint az e rendelet hatályba lépését követően kifejezetten ilyen megnevezéssel épített vagy átalakított lakások” szövegrész,
- b) az ÖR. 2. § (1) bekezdés d) pontjában a „8:1. § (1) bekezdés 1. és 2. pontja” szövegrész,
- c) az ÖR. 2. § (1) e) pontjában az „1993. évi III.” szövegrész,
- d) az ÖR. 53. § (1) bekezdésében „– a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 29. §-ában foglaltakra figyelemmel –” szövegrész,
- e) az ÖR. 92. §-a,
- f) az ÖR. 94. §-ában az „a Lakástörvény 26. §-a alapján” szövegrész,
- g) az ÖR. 104. § (1) b) pontjában a „vagy nem köt a 45. § (1) bekezdésében meghatározott lakáscélú előtakarékossági szerződést” szövegrész, és
- h) 123. §-a.

Dr. Tahon Róbert
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester

melléklet a .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelethez

„Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” akcióterülete:

Berda József utca – Aradi utca – Kemény Gusztáv utca – József Attila utca – Attila utca – Árpád út – Temesvári utca – Bocskai utca - vasút által határolt terület”

Indokolás

Általános indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezet (a továbbiakban: Javaslat) elfogásával három területen nyílik lehetőség a társadalmi igények jobb minőségű kiszolgálására.

Egyrészt a Javaslat ismételten megteremti a jogszabályi lehetőségét az Önkormányzat által fenntartott nyugdíjasházban megüresedő lakások lakáscélra történő bérbe adásának. A 2011 óta hatályos a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÖR) a nyugdíjsházi lakás bérbe adást az átmeneti rendelkezések között szabályozza, megtiltva az új bérleti szerződések kötését. A hatályos rendelkezések megalkotását az indokolta, hogy csökkenő igény mutatkozott ezen ingatlanok önálló lakásként történő bérbe vételére, továbbá hatékonyabb és a társadalmi igényeket jobban szolgáló üzemeltetési formának tűnt a gondozóházi jellegű bérbe adás. Ugyanakkor a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény módosítása értelmében az átmeneti elhelyezést nyújtó intézmények csak 2022. december 31-ig működhetnek, így a gondozóházi jellegű működtetést eddig a határnápig mindenképpen meg kell szüntetni. Ezzel párhuzamosan a közelmúltban több olyan eset került a látókörünkbe, amikor idős személyek – elsősorban a rokonaik felelőtlensége miatt – elveszítették otthonukat, és önkormányzati segítségre szorultak lakhatásuk biztosításához. Számukra egy kis önkormányzati lakás jelentheti a megoldást. Ezt a tényt a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság is felismerte és több esetben is szorgalmazta a nyugdíjsházban lévő lakások lakásként történő hasznosításának újbóli lehetővé tételét. A Javaslat szerinti szabályozás tartalma jórészt a 2011-et megelőző szabályozással azonos. A bekerülés módjai kiegészülnek a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság eseti döntései alapján határozott időtartamra szóló bérbe adásokkal, valamint az azonnali döntést igénylő élethelyzetekben a polgármester rendelkezési jogával.

A fiatalok garzonházában a hatályos szabályozás értelmében a nyertes pályázók kötelesek lakás-előtakarékossági szerződést kötni, és ennek keretében havonta legalább a nyugdíjminimum összegét elérő megtakarítást igazolni. Az új lakás-előtakarékossági szerződés vonatkozásában, törvényi változás folytán megszűnt az állami támogatás, az állam ugyanis más, hatékonyabb támogatási formákat kíván biztosítani a fiatalok lakáscéljainak a támogatására. A törvényi változás hatására a pénzintézetek – egy kivétellel – kivezették ezt a terméküket, ilyen szerződést már nem lehet kötni, így a rendeletben előírt feltétel nem teljesíthető. A Javaslat továbbra is ösztönözni kívánja a fiatalok öngondoskodását, és ezért továbbra is előírja számukra a havi megtakarítási kötelezettséget, - az ingatlanpiaci helyzetre és a rendkívül alacsony bérleti díjra tekintettel a korábbinál magasabb – havi 40.000,-Ft-tal. Ugyanakkor a Javaslat nem korlátozza a bérlők választási szabadságát, és a továbbiakban bármilyen megtakarítási formát választhatnak. Ez az öngondoskodás remélhetőleg kellő alapot biztosít ahhoz, hogy a további állami és önkormányzati támogatásokkal együtt, a bérleti szerződés lejártá után önálló lakáshoz juthassanak.

Harmadrészt az Önkormányzat által megvalósítani kívánt „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” végrehajtásához összhangba kell hozni a rendeleti szabályokat a projektet finanszírozó hatóság elvárásaival és a pályázati feltételekkel. A pályázati Felhívás részletes előírásokat tartalmaz arra az esetre, ha a szociális városrehabilitáció során lakóépületek bontására, illetve a rehabilitációval érintett krízistömbben lakók kiköltöztetésére kerül sor. Az Önkormányzat a pályázat keretében mintegy 30 lakás bontását, illetve összevonását tervezi, 39 lakás felújításra kerül, 31 új bérlakás épül és mintegy 50 család másik lakásba fog költözni. A költöztetések során meg kell felelni annak a pályázati előírásnak, hogy a lebontandó ingatlanokban élők (ideértve a jogcím nélküli lakáshasználókat is) számára kötelező lakhatást biztosítani, továbbá a projektben érintett családokkal szociális alapú, határozatlan vagy legalább a fenntartási idő végéig szóló határozott idejű bérleti szerződést kell kötni. Ez az előírás nem egyeztethető össze az ÖR. jelenleg hatályos előírásaival, ezért a projekt sikere és a pályázati feltételeknek való megfelelés érdekében átmeneti szabályozást kell hozni a projekt akcióterületén élő lakosság kiköltöztetésére.

Technikai jellegű módosításként - a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak eleget téve – a Javaslat szerint az ÖR. valamennyi, magasabb szintű jogszabályra történő merev hivatkozását rugalmas hivatkozás váltja fel.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Technikai jellegű módosítás, az ÖR. hatályos szöveges a szociális városrehabilitációval kapcsolatos kivételes szabályokra (116/A. §) történő hivatkozással bővül.

2. §-hoz

A Javaslat arra a bizonytalan helyzetre kíván megoldást nyújtani, amikor a bérlő a lakásbérleti szerződés hatálya alatt megállapodik az időközben keletkezett tartozásai kifizetéséről a jogosulttal. Jogértelmezési nehézséget jelent, hogy ezt az állapotot a szerződés hosszabbítására irányuló kérelem elbírálásakor szerződésszegésnek kell e tekinteni, és ezért bizottsági kompetenciába tartozik-e a kérelem elbírálása. A Javaslat nem foglal állást arról, hogy ez az állapot szerződésszegés-e vagy sem, ugyanakkor – értékelve a bérlőnek a tartozás rendezésére irányuló szándékát – egy egyszerűsített, polgármesteri hatáskörben történő hosszabbítást tesz lehetővé. Ugyanakkor a rövidebb futamidővel megmaradnak azok a garanciális elemek, amelyekkel a szerződésszerű teljesítés nyomon követhető.

3. §-hoz

Az ÖR. módosítása révén egységes szabályként érvényesül, hogy a jövedelmi és vagyoni helyzetének megállapítására és igazolására a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet előírásait kell megfelelően alkalmazni.

4. §-hoz

A lakás bérbe adási jogcímek listája kiegészül a nyugdíjasházban lévő lakások bérbe adásával.

5. §-hoz

A fiatalok garzonházában (fecskeház) lévő lakások bérlőinek megtakarítási kötelezettsége – az Általános indokolásban megfogalmazott célból – havi 40.000,-Ft-ra módosul, és nem kerül meghatározásra az, hogy a bérlőknek milyen megtakarítási formát kell választaniuk.

6. §-hoz

A megtakarítási forma változásából adódóan a bérlők igazolási kötelezettségüknek a korábbtól eltérő módon tudnak eleget tenni.

7. §-hoz

A Javaslat ezen §-a – a 11.§-al együtt – a nyugdíjasházban lévő lakások bérbe adásának részletszabályait tartalmazza, részletesen kifejtve mind a jogosultsági feltételeket, mind pedig az eljárási szabályokat. Főszabályként továbbra is érvényesül az ÖR. általános előírása, amely szerint a bérbe adás határozott időre történhet, és arról a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság dönt. A speciális érintetti körre tekintettel a főszabályon kívül lehetőség nyílik határozatlan időtartamra történő szerződéskötésre is abban az esetben, ha a nyugdíjasházba kerülő bérlő saját tulajdonú, vagy határozatlan időtartamra bérelt önkormányzati lakást ad le az Önkormányzatnak, illetőleg kifizeti a nyugdíjasházi lakás bekerülési értékét. A jogalkotói szándék szerint a bekerülési érték kifizetésével csak kivételesen, rendkívül indokolt esetben lehet bérleti szerződést kötni, figyelemmel arra, hogy ez a korábbi években számos visszaélést eredményezett. Ugyancsak kivételes intézkedésként a Polgármester is dönthet a nyugdíjasházi lakás bérbe adásáról. Erre kizárólag akkor kerülhet sor, ha a Bizottság ülésének és döntéshozatalának kivárása olyan idővesztést eredményez, ami alatt az érintett lakhatási bizonytalansága életét, vagy testi épségét súlyosan veszélyezteti. A polgármester ilyen típusú döntéséről haladéktalanul köteles tájékoztatni a Bizottságot.

8. §-hoz

A Lakástörvény meghatározott szakaszaira történő merev hivatkozás felcserélése rugalmas hivatkozásra.

9. -10. §-hoz

A fecskeházi bérlők lakás előtakarékosági kötelezettségére történő utalások felcserélése az általános, korlátozástól mentes megtakarításra utalásra.

11. §-hoz

A nyugdíjasházi lakások bérlőire vonatkozó előírások, amelyek tartalmukban azonosak a hatályos ÖR.-ben az átmeneti szabályok között felsorolt előírásokkal, azonban azzal, hogy ismét megnyílik a lehetőség új bérleti szerződések megkötésére is, szükségessé vált az ÖR. szerkezetének módosítása.

12. §-hoz

A Lakástörvény meghatározott szakaszára történő merev hivatkozás felcserélése rugalmas hivatkozásra.

13. §-hoz

A Javaslat az „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” megvalósítása érdekében – az Általános indokolásban leírt okokból – beépíti az ÖR.-be a szociális város-rehabilitációs pályázati felhívásban előírt kötelező elemeket. Figyelemmel a projekt 4 éves megvalósítási időszakára, az azt követő pénzügyi elszámolási folyamatra, majd az elvárt ötéves fenntartási időszakokkal, a kiköltözők bérleti szerződését a projektindítástól számított 10. év végéig célszerű megkötni. A szociális alapú bérbe adást és a háztartás létszámától függő, felajánlható lakás méretet a pályázati Felhívás kötelezően előírja.

14. §-hoz

Az ÖR. javasolt 2. számú melléklete körülírja az „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” akcióterületét, ezzel pontosan meghatározva a 116/A.§ hatályát.

15. §-hoz

Az e §. szerinti szövegcsérés módosítások technikai pontosításokat tartalmaznak.

16. §-hoz

A Javaslat lehetővé teszi nemcsak a határozatlan, hanem a 2 évnél hosszabb időtartamra bérelt, szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetén is a kedvezményre való jogosultság felülvizsgálatát. Ez különösen a 116/A§ alapján hosszabb időtartamra megkötött szerződések esetén indokolt.

17. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

18. §-hoz

A hatályon kívül helyező rendelkezések részben a merev hivatkozások megszüntetését célozzák, részben pedig a város-rehabilitációs projekttel, illetve módosított fecskesházi megtakarítással való összhangot biztosítják.