

BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RÁKOSMENTE
POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: **169/2019/11.13.**

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához a
Mötv. 50. §-a alapján minősített többség
szükséges

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról szóló 21/2015. (V.28.) önkormányzati rendeletének módosítására

Készítette: dr. Szócs Emese jogi ügyintéző, Vagyonkezelői Iroda s.k.

Egyeztetve: dr. Bánóczy Zoltán irodavezető, Vagyonkezelői Iroda s.k.

Némethné Sári Irén irodavezető, Gazdasági Iroda s.k.

dr. Deák József, ügyvéd s.k.

Törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. György-Rúzsza Ágnes, jegyző /h. dr. Mód Kristóf aljegyző s.k.

Illetékes Bizottság: Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság

Pénzügyi és Költségvetési Bizottság

Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Rákosmenti Erőforrás Bizottság

Javasolt meghívott: -



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3300; Fax: +36 1 256-0661;

E-mail: onkormanyzat@rakosmente.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

2015. július 1. napján lépett hatályba Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról szóló 21/2015. (V.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.). A rendelet hatályba lépése óta eltelt időben a gyakorlati alkalmazás során felmerült az igény a rendelet újabb módosítására.

Az Ör. hatályba lépését követően lezajlott bírósági perek során szerzett tapasztalatok rámutattak a jogszabály azon pontjaira, amelyeket mindenképpen meg kell változtatni ahhoz, hogy a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása, a bérleti szerződés időtartama alatt felmerült problémák megfelelően kezelhetőek legyenek. A változtatások egyik fő eleme tehát, hogy az Ör. szabályai, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérééről szóló 22/2015. (V. 28) rendelet szabályai, különösképpen a két rendelet eltérő hatálya miatt, összhangba kerüljenek.

Az új közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII.23.) IM rendelet 2019. július 1. napján lépett hatályba, ezt követően a közjegyzői díjak jelentősen megemelkedtek, különösen azoknál az ügyeknél, ahol pénztartozás, fizetési kötelezettség teljesítésére vállal kötelezettséget a kötelezett. Emiatt vált szükségessé a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kizárólag a kiürítés tekintetében fenntartani. Így csak ez a kötelezettségvállalás válik közvetlenül végrehajthatóvá, amivel elkerülhetőek a kiürítési perek elhúzódásából fakadóan felhalmozódó többmillióos használati díjtartozások. A bérleti díj- és egyéb pénztartozások érvényesítése így a továbbiakban kizárólag fizetési meghagyásos eljárások keretében történhet. Ez a megoldás a bérlők számára kedvezőbb, mivel számottevően alacsonyabb a közjegyzői okirat díja, illetve ha nem értenek egyet a követeléssel, ellentmondással élhetnek, és a bíróság dönt a követelés jogosságáról, míg az Önkormányzat számára ezzel együtt a pénzkövetelés érvényesítésének sem az időtartama, sem a költsége nem változik jelentősen.

A módosítás érinti továbbá a szociális I. és II. lakbér megállapításának szabályait is, mivel az utóbbi években történt bér-, illetve nyugdíjemelések következtében megnövekedett jövedelmek miatt sokan kerültek át a magasabb lakbér-kategóriába. Ez az egyébként kedvező folyamat azoknál a bérlőknél okoz problémát, akik csak néhány ezer forinttal haladják meg a szociális lakbérre való jogosultság felső határát, így a lakhatási költségek emelkedése miatt kedvezőtlenebb helyzetbe kerülnének, mintha nem növekedett volna meg a jövedelmük. Ezért célszerű a szociális lakbérre való jogosultság megállapításánál a jövedelemhatárt megemelni, és ezzel elkerülni az aránytalanságokat.

Az időközben hatályba lépett 24/2019. (X. 22.) számú önkormányzati rendelet a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról rendelkezik a Képviselő-testület bizottságairól, ennek megfelelően az Ör. bizottságokra vonatkozó szabályait is módosítani szükséges.

Fentiekre tekintettel az alábbi rendeletalkotási javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé:

RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (.....) önkormányzati rendeletét a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról szóló 21/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Budapest, 2019. november 13.

Horváth Tamás s.k.
polgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (.....) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról szóló 21/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról
2. számú melléklet: Indoklás Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról szóló 21/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2019. (.....) önkormányzati rendeletéhez
3. számú melléklet: Előzetes hatásvizsgálati lap Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról szóló 21/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2019. (.....) önkormányzati rendeletéhez

**Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2019. (.....) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XVII. kerület
Rákosmente Önkormányzatának a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról szóló 21/2015. (V. 28.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának a lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról szóló 21/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 4. § j) pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

„j) költségelví bérletként, kizárólag a szolgálati jelleggel bérbe adott lakások esetében”

2. §

Az Ör. 7. § (1) bekezdés cb) pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

„cb) a szociális lakbér II. esetén: a négyszeresét”.

3. §

Az Ör. 7. § (4) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(4) Egyedi méltányosságra okot adó körülmény esetén a Rákosmenti Erőforrás Bizottság állásfoglalása és a Polgármester döntése alapján a kérelmező szociális lakbérre való jogosultsága abban az esetben is megállapítható, ha a jövedelme legfeljebb 25%-kal meghaladja az (1) bekezdés c) pontjában szabályozott jövedelmi értékhatárok mértékét.”

4. §

Az Ör. 29. § (1) - (8) bekezdései hatályukat veszítik, a (9) bekezdés helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(9) A polgármester jogosult a költségelví lakbér fizetésének előírása mellett a 4. § d), h) és j) pontjaiban meghatározott jogcímeiken pályázaton kívül lakást bérbe adni.”

5. §

Az Ör. 35. § kiegészül egy új (5) bekezdéssel:

„(5) Az Ltv. 29. § szerinti lakáscsere esetében, amennyiben a cserepartner cserével megszűnő bérleti szerződése határozatlan idejű volt, akkor a csere következtében létrejövő új bérleti szerződést határozatlan időre kell megkötöni.”

6. §

Az Ör. 38. § (2) - (7) bekezdései hatályukat veszítik.

7. §

Az Ör. 51. § (3) - (5) bekezdései hatályukat veszítik.

8. §

Az Ör. 52/A. § (1) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(1) A 100 m²-t meghaladó alapterületű nem lakás célú helyiségek bérbeadása és a bérleti szerződés felmondása tekintetében a bérbeadói jogkör a vagyongazdálkodásért felelős bizottságot illeti meg azzal, hogy a Bizottság döntése előtt köteles kikérni az ingatlan fekvése szerint illetékes egyéni választókerületben megválasztott önkormányzati képviselő véleményét.”

9. §

Az Ör. 67. § (1) bekezdése egy új j) ponttal egészül ki:

„j) a legfeljebb 20 m² nagyságú helyiséget kizárólag raktározás vagy járműtárolás céljára kíván bérbe venni.”

10. §

Az Ör. 74. § (4) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(4) A bérleti díjat legkésőbb a tárgyható utolsó napjáig kell teljesíteni.”

11. §

Az Ör. 82. § (1) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(1) Ha a bérlő a R.-ben meghatározott feltételeket vállalja, a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával, legfeljebb a bérleti szerződés időtartamára lehet albérletbe adni.”

12. §

Az Ör. 84. § kiegészül az alábbi (3) és (4) bekezdésekkel:

„(3) A bérbeadói jogkör gyakorlója a szerződést írásban felmondhatja, ha:

- a) a bérlő a bérleti díjat legalább 3 hónapon keresztül a fizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg, kivéve, ha arra indokolt esetben halasztást kapott,
- b) a bérlő a közüzemi szolgáltatók vagy más felé olyan tartozást halmoz fel, melynek megfizetéséért az Önkormányzatot helytállási kötelezettség terheli,
- c) az Ltv.-ben, az R.-ben vagy a bérleti szerződésben foglalt felmondási okok valamelyike megvalósul.

(4) A bérbeadói rendkívüli felmondás esetén a bérbeadói jogokat az 52./A § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően a nem lakáscélú helyiség méretétől függetlenül a polgármester gyakorolja.”

13. §

Az Ör. 89. § (4) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(4) A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonost megillető jogokat

- a) 25.000.000,- Ft egyedi értékhatárig, évenként maximum 150.000.000,- Ft értékhatárig a vagyongazdálkodásért felelős bizottság,”

14. §

Az Ör. 104. § (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(1) A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi tulajdonost megillető jogokat

- b) 5.000.000,- Ft és 25.000.000,- Ft értékhatár között, évenként maximum 100.000.000,- Ft értékhatárig a vagyongazdálkodást felelős bizottság,”

15. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2019.

Dr. György - Rúza Ágnes
jegyző

Horváth Tamás
polgármester

A rendelet kihirdetve: Budapest, 2019.

Dr. György - Rúza Ágnes
jegyző

INDOKOLÁS

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról szóló 21/2015. (V. 28.) rendelet módosításáról/2019. (.....) önkormányzati rendeletéhez

Általános indokolás

A jogi szabályozás szükségességét alátámasztó szakmai okok és célok:

A rendeletmódosítást elsősorban a rendelet hatályba lépését követő évek gyakorlati, eljárási tapasztalatai, illetve a megváltozott jogszabályi, társadalmi és gazdasági környezet indokolják.

A rendelet megalkotása során a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) és annak végrehajtási rendelete, a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet rendelkezései az irányadóak. A Jat. 3. §-a értelmében az alacsonyabb szintű jogszabály nem ismételteti meg a magasabb szintű jogszabály szövegét.

A rendeletalkotás célja, hogy a módosítással érintett rendelet megfeleljen a megváltozott jogszabályi környezetnek, illetve a jogszabály alkalmazása összhangban legyen a vele együtt alkalmazandó 22/2015. (V. 28.) rendelettel.

A jogi szabályozás várható hatásai:

A szabályozással az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadása és a bérleti szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés egyszerűbb és átláthatóbb lesz.

A rendelet megalkotása európai uniós jogot nem érint.

Részletes indokolás

A Bevezetéshez

A rendelettervezet bevezető része határozza meg a rendelet megalkotásához szükséges érvényességi kellékeket, a szabályozás célját, indokait.

1. §-hoz

A 22/2015. (V. 28) rendelet (a továbbiakban: Lakbérrendelet) a költségelví laktért kizárólag a szolgálati jelleggel bérbe adott lakásoknál alkalmazza.

2-3. §-okhoz

Az utóbbi időben jelentősen megemelkedtek a nyugdíjak és a minimálbér összege, ezért nagyon sok bérlőnk kerül át piaci laktérfizetési kategóriába, ez pedig egyrészt óvadékfizetési kötelezettséget jelent a bérlők számára, másrészt a laktér összege a jövedelem emelkedésének mértékénél jóval nagyobb arányban nő meg.

4. §-hoz

Mivel 2015-től a költségelví lakbér csak a szolgálati jelleggel bérbe adott lakásoknál alkalmazható, ezért a 29. § (1)- (8) bekezdéseit célszerű hatályon kívül helyezni, a (9) bekezdést pedig összhangba hozni a szabályozással.

5. §-hoz

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényhez mint magasabb szintű jogszabályhoz kell igazítani a rendeleti szabályozást.

6. §-hoz

A jogalkalmazást könnyítő és összhangba hozó rendelkezés.

7. §-hoz

Ezt a közjegyzői díjszabásról szóló, 2019 júliusában hatályba lépett IM rendelet indokolja, amelynek következtében drasztikusan megemelkedtek a közjegyzői díjak azokban az esetekben, amikor pénzkövetelés biztosítása érdekében készül közjegyzői okirat, mivel a közjegyzői díj mértéke függ a szerződés teljes időtartama alatt fizetni vállalt bérleti díjtól. Ez a magas közjegyzői díj aránytalan anyagi terhet jelent a lakásbérlők számára.

8. §-hoz

Az új SZMSZ új bizottságokról rendelkezett, ennek megfelelően módosítani kell a jogszabályt.

9. §-hoz

Ezek a fajta helyiségek nehezen hasznosíthatóak, gyakran csak egy szűk kör számára lehetséges a bérbeadás (pl. társasház pincéje, kertes ház udvarán lévő melléképület).

10. §-hoz

A jogalkalmazást könnyítő rendelkezés.

11. §-hoz

Az albérletbe adás időtartamát célszerű a bérleti szerződés időtartamához igazítani.

12. §-hoz

A korábbi szabályozás nem tartalmazott a rendkívüli felmondással kapcsolatos szabályozást, ezt a hiányosságot pótolni kell.

13 – 14. §-okhoz

Az új SZMSZ új bizottságokról rendelkezett, ennek megfelelően módosítani kell a jogszabályt.

15. §

Hatályba léptető rendelkezés.

Jogszabály-előkészítő nyilatkozat:

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 21. § (2) bekezdés a) pontja szerint az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást - a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján - nem kell közzétenni, ha a jogszabály jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható. Nem javaslom az indokolás közzétételét.

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 következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat Képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségügyi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A fentiek alapján vizsgálni kell a rendelet valamennyi jelentősnek ítélt hatását:

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelettervezetnek társadalmi hatása nincs.

A rendelettervezet gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet, mivel a szociális lakbér-megállapításhoz szükséges jövedelemhatás emelkedésével többen válnak jogosulttá arra, hogy szociális alapon béreljék a lakást, ami bevételcsökkenést eredményez, a lakberek minimális megemlése viszont a bérbeadásból származó bevétel növekedésével jár.

ab) környezeti és egészségügyi következményei:

A rendelet megalkotása sem környezeti sem egészségügyi hatást nem von maga után.

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása van, mivel a rendeletnek megfelelően a módosítani kell a szerződéseket.

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

A rendelet megalkotásának elmaradása a bérbeadások, bérleti szerződések jogszabályoknak megfelelő, azokkal összhangban történő intézésének feltételei teremti meg, továbbá aránytalan terheket róna a bérlőkre.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak, többletfeltételeket nem igényel.