............ pont

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

1. **a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete részére**

# a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló

# 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének 1/2020.(III.27.) normatív utasítása alapján

# 2020. május

**Tárgy:** Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995.(XII.18.) önkormányzati rendelet módosítása

**Készítette:** …………………………….

dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője s.k.

**Látta:** ............................................

Szabó Gyula

alpolgármester s.k.

...........................................

dr. Szalai Tibor

jegyző

…………………………...

dr. Murai Renáta

jegyzői igazgató

……………………………

Fermin Antonio Pineda

gazdasági igazgató s.k.

Nyílt anyag!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások – a Budapest II. kerület, Bécsi út 17-21./Lajos u. 18-20. szám alatti ingatlanban található állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások kivételével – lakbérének mértékét, a lakbér megállapítására és felülvizsgálatára vonatkozó szabályokat a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995.(XII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **Lakbérrendelet**) szabályozza.

A Lakbérrendelet **3/D. § (2) bekezdése értelmében:**

*„(2) A bérlő jövedelmi és vagyoni körülményeinek vizsgálatával, szociális helyzet alapján vagy költség elven megállapított bérleti díj esetén a bérlő köteles minden év március 1. és március 31. napja között a bérbeadó felé jövedelmi és vagyoni körülményeit igazolni. Ha a bérlő a bérleti szerződést az első felülvizsgálatot megelőző év szeptember 30. napja után kötötte meg, akkor az első felülvizsgálatra a szerződéskötést követő második évben, március 1. és március 31. napja között kerül sor. A bérlő minden külön felhívás nélkül köteles a felülvizsgálatnak eleget tenni, és az ahhoz szükséges okiratokat a bérbeadó részére becsatolni. Ha a bérlő a felülvizsgálatnak nem tesz eleget, az elmulasztott felülvizsgálati év május 1. napjától a bérbeadó által közölt piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni.”*

A szociális, illetve a költségelvű lakbér fizetésére való jogosultság megállapításához a lakásbérlőknek erre a célra rendszeresített formanyomtatvány útján kérelmet, valamint jövedelem- és vagyonnyilatkozatot kell kitölteni és benyújtani, melyhez csatolni szükséges a nyilatkozatban foglaltakat igazoló okiratokat (jövedelemigazolás, ingatlan-tulajdon fennállására vonatkozó hatósági bizonyítvány stb.). A kérelem benyújtására kizárólag postai úton van lehetőség.

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében 40/2020.(III.11.) Korm. rendelettel Magyarország egész területére 2020. március 11. napjától veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A veszélyhelyzet következtében a szükséges okiratok, igazolások beszerezése akadályozott, illetve ellehetetlenült, így a kérelem benyújtására, vagy az igazolások hiányában annak érdemi elbírálására sok esetben nincs lehetőség. A kérelem és mellékletei benyújtására a rendeletben megjelölt határidő a veszélyhelyzet fennállása alatt letelt. Ez esetben a Lakbérrendelet alapján a bérlő május 1. napjától piaci alapú bérleti díjat lenne köteles fizetni olyan gazdasági körülmények között, melyben több bérlő, illetve családja a veszélyhelyzet okán önhibáján kívül igen nehéz anyagi helyzetbe került.

A fentiekre tekintettel javasoljuk a Lakbérrendelet módosítását oly módon, hogy a 2020. évben a lakbérek felülvizsgálatához szükséges kérelem és okiratok benyújtására a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 60. napig biztosítson lehetőséget az Önkormányzat azzal, hogy amennyiben a bérlő a felülvizsgálatnak legkésőbb ez időpontig nem tesz eleget, úgy a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 60. nap elteltét követő hónap 1. napjától a bérbeadó által közölt piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni.

A módosítási javaslat szerint az a lakásbérlő, aki a módosítás hatálybalépéséig a felülvizsgálatnak maradéktalanul eleget tett, azonban a benyújtott okiratok alapján jövedelemi-vagyoni helyzetére tekintettel már nem felel meg a szociális alapú vagy a költségelvű lakbér megállapítására a Lakbérrendeletben rögzített feltételeknek, a bérbeadó által közölt piaci alapú lakbért szintén a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 60. nap elteltét követő hónap 1. napjától köteles fizetni.

A javasolt módosítás nem érinti a kérelmek elbírálását, a lakbér felülvizsgálatát azon lakásbérlők esetében, akik a kérelmet a szükséges mellékletekkel együtt a módosítás elfogadásáig benyújtották és a csatolt igazolások alapján továbbra is megfelelnek a szociális alapú, illetve a költségelven megállapított bérleti díj Lakbérrendeletben meghatározott feltételeinek.

A rendelet-módosítás tárgyában Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 3. pontjában foglalt felhatalmazás alapján a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (Kat.) 46. § (4) bekezdése alapján a veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

2020. március 27. napján 12:00 órakor hatályba lépett Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének egyes önkormányzati döntések veszélyhelyzet idején való előkészítésének és kiadmányozásának rendjéről szóló 1/2020.(III.27.) normatív utasítása, mely a Kat 46. § (4) bekezdése szerint a polgármester által gyakorolt hatáskörök tekintetében a döntések előkészítésére és kiadmányozására vonatkozó szabályokat tartalmazza.

Budapest, 2020. április 29.

**Őrsi Gergely**

**Polgármester**

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének …./2020.(……) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995.(XII.18.) szóló önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete – a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat polgármestere Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 32. § (1) bekezdésének a) pontjában, valamint 42. § 1. pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995.(XII.18.) önkormányzati rendeletének 3/D. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A bérlő jövedelmi és vagyoni körülményeinek vizsgálatával, szociális helyzet alapján vagy költség elven megállapított bérleti díj esetén köteles minden év március 1. és március 31. napja között a bérbeadó felé jövedelmi és vagyoni körülményeit igazolni. Ha a bérlő a bérleti szerződést az első felülvizsgálatot megelőző év szeptember 30. napja után kötötte meg, akkor az első felülvizsgálatra a szerződéskötést követő második évben, március 1. és március 31. napja között kerül sor. A bérlő minden külön felhívás nélkül köteles a felülvizsgálatnak eleget tenni, és az ahhoz szükséges okiratokat a bérbeadó részére becsatolni. Ha a bérlő a felülvizsgálatnak nem tesz eleget, az elmulasztott felülvizsgálati év május 1. napjától a bérbeadó által közölt piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni.

A veszélyhelyzet kihirdetésről szóló 40/2020.(III.11.) Korm. rendeletre tekintettel 2020. évben a bérlő a felülvizsgálatnak a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 60. napig köteles eleget tenni azzal, hogy amennyiben a bérlő a felülvizsgálatnak határidőig nem tesz eleget, úgy a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 60. napot követő hónap 1. napjától a bérbeadó által közölt piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni. Az a bérlő, aki a 2020. évben a jelen rendelkezés hatálybalépéséig a felülvizsgálatnak maradéktalanul eleget tett, azonban a benyújtott igazolások alapján jövedelemi-vagyoni helyzetére tekintettel már nem felel meg a lakbér szociális helyzet alapján vagy költségelven történő megállapítására a jelen rendeletben rögzített feltételeknek, a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 60. nap elteltét követő hónap 1. napjától a bérbeadó által közölt piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni.”

**2. §**

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatálybaés az azt követő napon törvény erejénél fogva hatályát veszti.

**Őrsi Gergely**

**Polgármester**

**dr. Szalai Tibor**

**Jegyző**

**ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások – a Budapest II. kerület, Bécsi út 17-21./Lajos u. 18-20. szám alatti ingatlanban található az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások kivételével – lakbérének mértékét, a lakbér megállapítására és felülvizsgálatára vonatkozó szabályokat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről 51/1995.(XII.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Lakbérrendelet**) szabályozza. A Kormány által a 40/2020.(III.11.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel szükséges a Lakbérrendeletnek a szociális helyzet alapján vagy költségelven megállapított bérleti díj felülvizsgálatával kapcsolatos rendelkezéseinek módosítása.

**RÉSZLETES INDOKOLÁS**

**1. §-hoz**

A szociális, illetve a költségelvű lakbér megállapításához benyújtandó kérelemhez, valamint jövedelem- és vagyonnyilatkozathoz csatolni szükséges a nyilatkozatban foglaltakat igazoló okiratokat, melyek beszerzése a veszélyhelyzet következtében akadályozott, illetve ellehetetlenült, így a kérelem benyújtására, vagy az igazolások hiányában annak érdemi elbírálására nincs lehetőség. Ez esetben a Lakbérrendelet alapján a bérlőnek május 1. napjától piaci alapú bérleti díjat kell fizetni egy olyan helyzetben, melyben több bérlő, illetve családja önhibáján kívül a veszélyhelyzet okán igen nehéz anyagi helyzetbe került. A fentiekre tekintettel a módosítás a felülvizsgálat, a kérelem és az okiratok benyújtási határidejét a 2020. évben a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 60 napban határozza meg.

**2. §-hoz**

Hatályra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.