

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 2023. április 24-i ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné igazgató
Gazdasági Igazgatóság

Tárgy: Javaslat a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995. (XII. 18.) önkormányzati rendeletének módosítására

Ügyintéző: Németi Erika

Tisztelt Bizottság!

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjára vonatkozó szabályokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az **Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995. (XII. 18.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban: R.) határozza meg.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) 2006. évi átfogó módosítása jelentős változást hozott az önkormányzati lakások bérleti díjának megállapításával kapcsolatos szabályozás terén. Az Ltv. 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Az R. 3/A. § (1) bekezdése szerint a bérlő jövedelmi és vagyoni körülményeinek vizsgálatával, szociális helyzet alapján történő bérleti díj megállapítására abban az esetben kerülhet sor, ha a lakásbérleti jogviszony létesítésére

a) szociális alapon pályázat útján

b) a Képviselő-testület egyedi döntésével

c) törvényben előírt kötelezettség teljesítésével

kerül sor.

Az R. 3/A. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az (1) bekezdésben megállapított lakbért fizet az a bérlő, aki 2001. január 1. napját követően vagyoni és jövedelmi viszonyaira tekintettel pályázat útján, illetve a Képviselő-testület egyedi döntése alapján szerzett bérleti jogot.

Szociális helyzet alapján történő bérleti díj megállapítására az előzőekben felsorolt jogcímek közül nagy számban abban az esetben kerül sor, amikor a lakásbérleti jogviszony létesítése szociális alapon, pályázat útján történik.

A Képviselő-testület a 18/2022. (V. 31.) önkormányzati rendeletével 2022. június 1-jei hatállyal módosította az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Vagyonrendelet) 27. § (2) bekezdés b) pontjában az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbe adására vonatkozó feltételeket, amelynek következtében az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbe adására való jogosultság jövedelmi-vagyoni feltételei módosultak.

A Vagyonrendelet 27. § (2) bekezdés b) pontjának módosításával az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbe adására meghatározott jövedelmi-vagyoni feltételek, valamint az R. alapján a szociális helyzet alapján történő bérleti díj megállapítására való jogosultság feltételei jelentősen eltérnek egymástól. Emiatt előállhat az a helyzet, hogy az a bérlő, aki a Vagyonrendeletben meghatározott feltételeknek maradéktalanul eleget téve elnyeri az Önkormányzat által meghirdetett szociális bérlakás pályázat alapján valamely lakás bérleti jogát, az R. jelenleg hatályos szabályozása alapján nem jogosult a bérleti díj szociális helyzet alapján történő megállapítására, mivel túllépi az az R. 3/B. § (1) bekezdésében rögzített jövedelmi-vagyoni határokat, ezért az R. 3/A. § (3) bekezdése alapján piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni, amelynek összege a szociális lakbér kétszerese.

A fent leírtakban foglaltak szerint a két rendelet jelenleg eltérő feltételrendszert tartalmaz a bérlő kedvezményes bérleti díjra való jogosultságának megállapítására, ami felveti azt a problémát, hogy a jogosultság elbírálásánál melyik rendelet feltételrendszerét kell alkalmazni, hiszen két azonos szintű és jelenleg is hatályos jogszabályról van szó.

A módosításra tett javaslat a két önkormányzati rendelet szabályainak közötti összhang megteremtését célozza, olyan módon, hogy az önkormányzati lakások szociális alapon történő bérbe adására a Vagyonrendelet 27. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott jövedelmi-vagyoni feltételeket emeli át az R. 3/B. § (1) bekezdésében a kedvezményes bérleti díj megállapítására való jogosultság feltételei közé.

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

Határozati javaslat

A Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995. (XII. 18.) önkormányzati rendelet melléklet szerinti módosítását.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Béláné Gazdasági Igazgatót a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: Soron következő képviselő-testületi ülés

Budapest, 2023. április 17.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva

Annus Béláné
gazdasági igazgató



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2023.(.....) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995. (XII. 18.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Jelenlegi szövegezés	Javasolt módosítás
	<p>Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:</p> <p style="text-align: center;">1. §</p>
<p>R. 3/B. § (1) bekezdés b) és c) pontja:</p> <p><i>(A bérlő jövedelmi és vagyoni körülményeinek vizsgálatával költségelven meghatározott bérleti díj megállapítására jogosult a bérlő, az alábbi feltételek együttes fennállásának igazolása esetén:)</i></p> <p><i>„b) A bérlővel a lakásba együtt költöző, vagy befogadott, vele közös háztartásban élők egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének háromszorosát, egyedülálló esetén három és félszeresét, és</i></p> <p><i>c) A bérlő, vagy vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap összegének 250-szeresét meghaladja.”</i></p>	<p>Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 3/B. § (1) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:</p> <p><i>(A bérlő jövedelmi és vagyoni körülményeinek vizsgálatával, költségelven meghatározott bérleti díj megállapítására jogosult a bérlő, az alábbi feltételek együttes fennállásának igazolása esetén:)</i></p> <p><i>„b) A bérlővel a lakásba együtt költöző, vagy általa befogadott, vele közös háztartásban élő személyek egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbér bruttó összegének 70%-át, egyedülálló személy esetén 80%-át, és</i></p> <p><i>c) A bérlő vagy a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori minimálbér bruttó összegének 50-szeresét meghaladja.”</i></p>

	2. § Ez a rendelet 2023. május 1-jén lép hatályba, és 2023. május 2-án hatályát veszti.
--	--

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének /2023. (. .)
önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995. (XII. 18.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 3/B. § (1) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A bérlő jövedelmi és vagyon körülményeinek vizsgálatával, költségelven meghatározott bérleti díj megállapítására jogosult a bérlő, az alábbi feltételek együttes fennállásának igazolása esetén:)

- „b) A bérlővel a lakásba együtt költöző, vagy általa befogadott, vele közös háztartásban élő személyek egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbér bruttó összegének 70%-át, egyedülálló személy esetén 80%-át, és
- c) A bérlő vagy a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori minimálbér bruttó összegének 50-szeresét meghaladja.”

2. §

Ez a rendelet 2023. május 1-jén lép hatályba, és 2023. május 2-án hatályát veszti.

Örsi Gergely
polgármester

dr. Szalai Tibor
jegyző

Általános indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995. (XII. 18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) módosítása vált szükségessé az önkormányzati lakások bérleti díjának szociális helyzet alapján, valamint költségelven történő megállapítására való jogosultság jövedelmi-vagyoni feltételeinek az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdésében az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadására meghatározott feltételekkel való összhang megteremtése érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. június 1-i hatállyal módosította az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendeletet, amelynek következtében az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadására meghatározott jövedelmi-vagyoni feltételek is megváltoztak. Tekintettel arra, hogy szociális helyzet alapján történő bérleti díj megállapítására elsősorban azok a bérlők jogosultak, akik szociális alapon, pályázat útján nyerték el az önkormányzati lakás bérleti jogát, indokolt, hogy az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadására meghatározott, valamint az önkormányzati lakások bérleti díjának szociális helyzet alapján történő megállapítására meghatározott jövedelmi-vagyoni feltételek megegyezzenek.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.