



RENDELETTERVEZET

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2021. (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2011. (II.25.)
önkormányzati rendeletének módosításáról

Készítette: **Trefán László**
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

Előterjesztő: **Ábel Attila**
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2021. október 21.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20. évi..... 164.....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2021. 10. 28.

Testületi ülés időpontja:
2021. október 28.

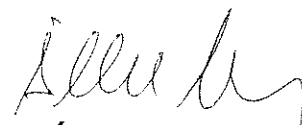
Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeit az 5/2011.(II.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) szabályozza.

A Rendelet 13.§ (3) a)-b), 13.§ (5), 26. § (2), 52. § (2) d), 52. § (2) e), 52. § (7), 52. § (10), 67. §, 4. számú melléklete módosításának indokait a részletes indokolás tartalmazza.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendeletmódosítást támogatni szíveskedjenek.

Budapest, 2021. október „22”



Ábel Attila
alpolgármester

Melléklet:

1. számú melléklet: rendelet tervezet
2. számú melléklet: rendelet tervezet hatásvizsgálata
3. számú melléklet: egyeztető lap

RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló rendeletét az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal megalkotja.

Határidő: azonnal

Felelős: Ábel Attila, alpolgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Trefán László vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

A rendelettervezet elfogadásához a képviselők **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

**Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-
testületének .../2021. (.....) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2011. (II.25.)
önkormányzati rendeletének módosításáról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

[¹²⁸ A (2) bekezdésben felsorolt szervek részére bérlőkijelölési jog abban az esetben biztosítható, ha a szervvel az Önkormányzat az önkormányzati érdekkörbe tartozó feladatellátást is magában foglaló együttműködési megállapodást kötött, illetve a szerv az általa ellátott feladat jellege alapján önkormányzati feladatot lát el. Bérlőkijelölési jog abban az esetben is biztosítható, amennyiben a civil szervezettel az Önkormányzat stratégiai együttműködési megállapodást kötött. A bérlőkijelölési megállapodásban rögzíteni kell, hogy:]

- „a) az önkormányzat piaci bérleti díj fejében biztosítja a bérlőkijelölési joggal érintett lakások bérletét, kivétel a 4. számú mellékletben meghatározott cím alatti lakásokat az ott meghatározott időtartamig költségelven, valamint azt, hogy*
- b) a bérlőkijelölési jog gyakorlója köteles a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor a lakás kiürített állapotban történő visszaadásáról gondoskodni és helytállási kötelezettsége van az Önkormányzat felé a bérleti jogviszonyból eredő követelések tekintetében.”*

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 13. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérlőkijelölési jog a képviselő-testület döntése alapján lehet egyszeres, vagy többszörös, de 10 évnél hosszabb ideig nem gyakorolható. Az egyszeres bérlőkijelölési jog alapján megkötött bérleti szerződés a megállapodásban meghatározott időtartamon belüli bármely okból történő megszűnése esetén a bérlakás az általános szabályok szerint adható ismételten bérbe.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben meghatározott bérlakásokon kívüli, költségelven, vagy piaci alapon bérbeadott bérlakásokat 5 évre kell bérbeadni annak a személynek, aki a bérleti jogot versenytárgyalás során nyerte el. A határozott idő leteltét követően a lakást versenytárgyalási eljárás szabályai szerinti versenytárgyalással kell meghirdetni. A korábbi bérlőt előbérleti jog illeti meg, amennyiben a versenytárgyalási eljárásban érvényes ajánlattal részt vesz és a legjobb ajánlatot tevő pályázó által ajánlott feltételeket – az előbérlet gyakorlására szóló felhívásban jelölt határidőben tett írásbeli nyilatkozattal – vállalja.”

3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 52. § (2) bekezdés d) és e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

[Az időskorúak bérlakása ^[72] bérlője (bérlőtársa) az lehet]

- „d) elsősorban Csepel közigazgatási területén lévő kizárólagos tulajdonában álló magántulajdonú lakásingatlanát üresen, per-, teher- és igénymentesen az önkormányzat részére elidegeníti a Képviselő-testület erre vonatkozó határozatában foglalt feltételekkel.
- e) Időskorúak bérlakása bérlője lehet továbbá az is, aki megfelel a (2) bekezdés a) és b) pont szerinti feltételeknek és a bérbe adandó időskorúak bérlakása forgalmi értékének egyhuszad értékének alábbiakban felsorolt szorzatával egyező összegét egyösszegben, legkésőbb a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti:
 - ea) 50-64 év életkor közötti bérlő esetén az egyévi érték 9-szerese,
 - eb) 65-74 év életkor közötti bérlő esetén az egyévi érték 8-szorosa,
 - ec) 75-85 év életkor közötti bérlő esetén az egyévi érték 7-szerese,
 - ed) 85 év életkor feletti bérlő esetén, az egyévi érték 6-szorosa.Együttműködő házastársak esetén a fiatalabb személy életkora az irányadó.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 52. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az a bérlő, aki az időskorúak bérlakására megállapított pénzbeli térítés összegének 100 %-át pénzbeli térítésként befizette, felmondása esetén a befizetett összeg

- a) 50 százalékra jogosult a szerződéskötés évében és az azt követő harmadik évben,
- b) 40 százalékra jogosult a szerződéskötés évét követő negyedik évtől a hetedik évig,
- c) 30 százalékra jogosult a szerződéskötés évét követő nyolcadik évtől tizenegyedik évben,
- d) 15 százalékra jogosult a szerződéskötés évét követő tizenkettedik évtől a tizennyolcadik évben,
- e) 0 százalékra jogosult a szerződéskötés évét követő tizenkilencedik évtől.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 52. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) ^[82] Az időskorúak bérlakásáért fizetendő bérleti díj mértékét a mindenkor hatályos önkormányzati rendelet alapján kell megállapítani, mely nem lehet kevesebb, mint a 48. §-ban megállapított bérleti díj. A külön szolgáltatások díja a bérleti díjba nem számít bele.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 67. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„67. §

^[88] ^[89] Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a mindenkori lakbérrel megegyező összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére, a kezelő számlájára teljesítve. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj 30 %-kal és azt követően 6 havonta további 30 %-kal emelkedik.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 1. melléklet lép.

6. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 3. § (3) bekezdése és a 4. § 2022. június 1-jén lép hatályba.

Borbély Lénárd

polgármester

Dr. Szeles Gábor

jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2021.

Négyesiné Mizsák Alexandra

szervezési irodavezető

Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (...) önkormányzati rendeletének 1. melléklete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló rendelethez

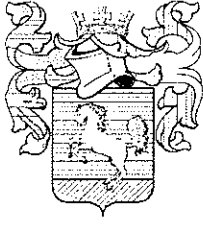
„4. melléklet

az Önkormányzat által újonnan szerzett épületekben lévő, kizárólag költségalapon bérbeadható ingatlanok felsorolása

Ingatlan címe: bérbeadás véghatárideje:

II. Rákóczi Ferenc út 93-95. 2023. december 31.

II. Rákóczi Ferenc út 97-105. 2024. december 31.”



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

Általános indokolás:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeit az 5/2011.(II.25.) önkormányzati rendelet szabályozza.

A Rendelet módosítása szükséges, hogy az elmúlt évek gazdasági és társadalmi helyzetének változásaival a jogszabályi környezet is lépést tartson.

Részletes indoklás:

1. §-hoz:

13. § (3) bekezdés a) ponthoz: Minden bérlőkijelölést piaci alapon biztosít a tulajdonos, kivéve a II. Rákóczi Ferenc út 93-105. szám alatti épületben található Fővárosi Önkormányzat bérlőkijelöléssel érintett lakásokat, amelyeket költségesen (támogatási szerződés alapján) ad a II. Rákóczi Ferenc út 93-95. szám alatti épületben 2023. december 31.-ig és a II. Rákóczi Ferenc út 97-105. számú épületben 2024. december 31.-ig.

13. § (3) b) ponthoz: A bérlőkijelöléssel érintett szervezeteknek a bérlő kijelölését követően is, a bérlőkijelölés teljes időtartama alatt felelősséget kell vállalnia a kapott lakásokért.

13.§ (5) bekezdéshez: A bérlőkijelölés időtartama maximum 10 év lehet. A korábbi szabályozás alapján 20 éves időtartamra lehetett biztosítani a bérlőkijelölést, azonban az elmúlt évek tapasztalata alapján bebizonyosodott, hogy a lakás feletti tulajdonosi rendelkezési jog ilyen mértékű kiesése nem mindig áll arányban a bérlőkijelölés eredeti céljával.

2.§-hoz:

A korábbi megfogalmazás pontosítása vált szükségessé az eltérő jogszabályi értelmezés elkerülése végett. Továbbá a piaci alapú bérlők előbérleti jogának alkalmazás során szükségessé vált egy kiegészítő szabályozás, mely egyértelműen meghatározza, hogy a valódi verseny biztosítása érdekében a bérlőnek is részt kell vennie a versenyeztetési eljárásban.

3. §-hoz:

52.§ (2) d.) pontjához: A korábbi megfogalmazás eltérő jog értelmezésének elkerülése érdekében került kiegészítésre a bekezdés, miszerint csak a Képviselő-testület külön döntésében foglaltak alapján történhet a lakás elidegenítése és ez nem egy attól független automatikus eljárási rend.

52.§ (2) e) ponthoz: A korábbi rendeletben meghatározott lakások forgalmi értékének összegének felülvizsgálata megtörtént értékbecslés útján és ez alapján szükségessé vált a határozatlan idejű bérleti időtartam pénzbeli térítés összegének változtatása. Továbbá a sávos rendszer kialakítására az esély egyenlőség biztosítása érdekében van szükség, hiszen a bérlők szerződéskötéskori életkorának nagysága és a teljes bérlet időtartama között - optimális esetben - fordított arányosság áll fenn.

52.§ (7) bekezdéshez: Az elmúlt években több alkalommal történt a bérleti szerződések bérlői rendes felmondása, ezért szükségessé vált a bérleti időtartam és a visszafizetendő összeg közötti arány kialakítása.

52.§ (10) bekezdéshez: A megfogalmazás pontosítása történt, elkerülve az eltérő jogszabályi értelmezéseket.

4. §-hoz:

A használati díj számolásának változtatása azért szükséges, hogy a jogcím nélküli használókat jobban motiválja a lakás visszaadására, ezzel csökkentve a végrehajtási eljárások számát.

5. §-hoz:

A II. Rákóczi Ferenc út 97-105. 2004.12.31. napján lett átadva, emiatt a támogatási szerződésben meghatározott legalább 20 éves időtartam 2024.12.31. napján jár le. A II. Rákóczi Ferenc út 93-95. 2023.12.31. napján lett átadva, emiatt a 20 év 2023.12.31. napján jár le.

6. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezés.

A rendeletervezet hatásvizsgálata

Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendeletének módosításához

1. A rendelet megalkotásának indokai, céljai, melyek a szabályozást szükségessé teszik:

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
nem releváns	nem releváns	A Rendelet által használt kifejezések pontosítása.

2. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
nincs	nincs	nincs

3. A rendeletek alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
meglévő	meglévő	meglévő	meglévő

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelkezések eltérő értelmezése jogbizonytalanságot eredményez.

Az időskorúak bérlakásáért fizetendő pénzbeli térítési összeg és a használati díj módosításának elmaradása bevétel kiesést okoz a tulajdonos számára.

A II. Rákóczi Ferenc út 97-105. épületben található lakások kiadási időtartama módosításának elmaradása 2023-ban jelentős mértékű egyéb adminisztratív feladatot ruházna az ingatlanok kezelője részére.

EGYEZTETŐ LAP

Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2021. (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2011. (II.25.)
önkormányzati rendeletének módosításáról

1. Az előterjesztés egyeztetve: Dr. Sziráki Bernadette
jogi csoportvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2021. október 21."


Dr. Sziráki Bernadette
jogi csoportvezető