



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

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

Készítette: **Domokosné dr. Kósa Edit**
ügyvezető
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.

Előterjesztő: **Pákozdi József**
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Vincze Anikó
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete	
2024. évi.....	141.....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2024. 10. 31.	

Az előterjesztés leadva:
2024. október 21.

Testületi ülés időpontja:
2024. október 31.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakások bérbeadásának feltételeit az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) szabályozza.

Mint ismeretes, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Budapest, XXI. kerület 210035/1 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest XXI. kerület, II. Rákóczi Ferenc út 93-95. és 97-105. szám alatt található bérlakásokkal kapcsolatosan, melyek megépítéséhez állami támogatás igénybevételére is sor került, az Önkormányzatot az átadástól számított 20 éves fenntartási időszakra bérlakásként történő hasznosítási kötelezettség, valamint költségelven megállapított bérleti díj alkalmazása terhelte. A két ütemben megvalósult bérházak vonatkozásában erre tekintettel kerültek megállapításra a bérbeadás feltételei az Önkormányzat rendeletében, melyeket az első ütemben átadott lakások vonatkozásában a Képviselő-testület már módosított a 18/2023. (X.24.) önkormányzati rendelettel. Ezáltal a jelenleg hatályos szabályozás szerint mind a II. Rákóczi Ferenc út 93-95., mind a II. Rákóczi út 97-105. szám alatt található bérlakások bérleti szerződésai egyidejűleg, 2024. december 31. napján megszűnik.

Javaslatot teszek arra, hogy a rendezett, nem vitatott bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlőkkel – erre irányuló nyilatkozatuk alapján – versenyeztetési eljárás nélkül piaci bérleti díj alkalmazásával 2025. június 30. napjáig határozott idejű bérleti szerződés megkötésére biztosítson lehetőséget a rendelet. Ezzel az Önkormányzat által megnyugtató és jogszerű módon rendezésre kerülne az érintett bérlők lakhatása továbbra is az önkormányzati bérleményben.

Az érintett lakások hosszabb távú hasznosítása kapcsán a jövő év első felében esedékes új lakásrendeleti koncepció benyújtásával egyidejűleg teszek majd javaslatot.

Jelen előterjesztésben javaslatot teszek egyúttal arra is, hogy a szociális alapon történő bérleti díj alkalmazhatóságának feltételeként meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelem mértéke kerüljön megemelésre a kétszeresére és egyúttal összegének meghatározása a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összege helyett a szociális vetítési alap figyelembevételével kerüljön meghatározásra, egyezően az Önkormányzat szociális rendeltében szereplő, szociális rászorultsági jövedelemhatárral. A szociális vetítési alap összege a központi költségvetésben kerül meghatározásra, 2024. január 1. napjától összege 28.500.- Ft.

A jelenlegi szabályozás szerint, a szociális bérleti díjak 2024. októberéig tartó befagyasztása után minden olyan bérlő bérleti díját felemelné a Kezelő piaci bérleti díjra, ráadásul visszamenőleg, ahol az egy főre jutó nettó jövedelem meghaladja a 71.250 Ft-ot (ez a jövedelemhatár 2011. óta nem változott), mely által a szociálisan rászorultnak tekinthető bérlők is nehezebb helyzetbe kerülnének, így a jövedelemhatár megemelése mindenképpen időszerű. Javaslatom szerint a

jövedelemhatárra tekintettel csak azon bérlők piaci bérlővé történő átsorolása történne meg 2025. január 1. napjától, ahol a lakásban életvitelszerűen élők egy főre jutó nettó jövedelemben a 142.500 Ft-ot, egyedülálló, vagy gyermekét egyedül nevelő bérlő esetén pedig a bérlő nettó jövedelme a 171.000 Ft-ot meghaladja.

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

Budapest, 2024. október 21. ".....".


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

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: dr. Vincze Anikó, jegyző
Domokosné dr. Kósa Edit, ügyvezető
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.

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

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) 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 és 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján – pályázat útján – lehet a lakást bérbeadni annak a pályázónak)

- „c) amely pályázó esetén a pályázó és vele együttköltöző hozzátartozók összjövedelméből számított egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az érvényes szociális vetítési alap összegének 500%-át, egyedül költöző vagy gyermekét egyedül nevelő szülő vagy más törvényes képviselő pályázó esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az érvényes szociális vetítési alap összegének 600 %-át,
- d) aki esetében sem a pályázó, sem a vele együttköltöző hozzátartozó nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap 250-szeresét meghaladja, ide nem értve a mozgáskorlátozottak vagy a velük együttköltözők tulajdonában lévő, gépjárműszerzési hozzájárulással vásárolt személygépkocsit, valamint”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A bérleti szerződés fennállása alatt, illetve annak megszűnésekor a bérlő szociális bérletre való jogosultsága fennálltának megállapításakor az (1) bekezdés c) és d) pontjainak alkalmazása során az egy főre jutó havi jövedelem, illetve a vagyoni helyzet megállapításánál a bérlakásban életvitelszerűen tartózkodók szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyait kell figyelembe venni.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 23. § (2a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2a) A (2) bekezdéstől eltérően a 26. § (1a) bekezdésben foglaltak alapján 2025. június 30. napjáig megkötött határozott idejű bérleti szerződéseket nem kell közjegyzői okiratba foglalni.”

3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 26. § (1) és (1a) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A 4. mellékletben meghatározott ingatlanban található, az Önkormányzat tulajdonába új építésű lakásként került, támogatásból finanszírozott bérlakások nem idegeníthető el.

(1a) Az (1) bekezdésben meghatározott lakásokra piaci bérleti díjon, versenyeztetés nélkül, határozott idejű bérleti szerződés köthető 2025. június 30. napjáig a bérlő ezirányú kérelme alapján, a szerződést bérleti díj és a bérlet időtartamának kivételével a határozott idő miatt megszűnt bérleti szerződésben foglalt feltételekkel kell megkötöni.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (1b) bekezdéssel egészül ki:

„(1b) Az (1a) bekezdésben foglaltakat a jogilag nem vitatott, nem peresített azon bérleti szerződésekre kell alkalmazni, melyek esetében a bérlőnek semmilyen jogcímen tartozása nem áll fenn a bérléménnyel kapcsolatosan, vagy hátraléka megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött, és ezt hitelt érdemlően igazolta Kezelő felé.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 48. § (2a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2a) Amennyiben szociális bérlet esetében a bérlő a 6. § szerinti feltételeknek már nem felel meg, továbbá, ha a kezelő második felhívására sem igazolja hitelt érdemlően a szociális bérletre való jogosultsága feltételeinek fennálltát, úgy az Önkormányzat a fizetendő lakbér havi összegét egyoldalúan, a Bérlő egyidejű értesítésével, az értesítésben kiközölt időponttól a piaci bérleti díjnak megfelelő bérleti díj összegére módosítja. Ha a bérlő a lakbér összegét, a közlés kézhezvételétől számított tizenöt napon belül – a szociális bérletre való jogosultsága fennálltának igazolása mellett - írásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles fizetni. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 69. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) E rendeletnek az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló .../2024. (....) önkormányzati rendelettel megállapított 48. § (2a) bekezdését először a 2025. január hónapra vonatkozó bérleti díjak megállapítása során kell alkalmazni. ”

6. §

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

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez
„4. melléklet az 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelethez

Az Önkormányzat által újonnan szerzett épületekben lévő ingatlanok felsorolása

Ingatlan címe: II. Rákóczi Ferenc út 93-105."

Általános indokolás

Az Önkormányzat a szociális alapú bérleti díj fizetésére való jogosultság jövedelemhatárának megemelése mellett az egy főre jutó havi nettó jövedelem összegének meghatározása a mindenkori öregségi nyugdíj összege helyett a szociális vetítési alap figyelembevételével kerül meghatározásra.

Az Önkormányzat tulajdonában álló 210235/1 hrsz. felvett, természetben Budapest XXI. kerület, II. Rákóczi Ferenc út 93-95. és II. Rákóczi Ferenc út 97-105. szám alatt található ingatlan bérlakásaira a megkötött, 2024. december 31. napjáig tartó, határozott idejű bérleti szerződések a határozott idő lejártával megszűnnek. A bérleti jogviszony határozott idejének meghosszabbításának lehetősége a rendezett, nem vitatott bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlők számára a bérleti szerződésbe foglalt határozott idő módosítását teszi lehetővé a bérlők kérelmére legfeljebb 2025. június 30. napjáig, amennyiben tartozásuk nem áll fenn, vagy annak rendezésére részletfizetési megállapodást kötnek.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az (1) bekezdéshez: a szociális, jövedelmi, vagyoni helyzet alapján történő bérbeadás feltételeként meghatározott jövedelemhatár a szociális vetítési alap figyelembevételével kerül meghatározásra és egyúttal az egy főre jutó nettó jövedelem összege megemelésre kerül.

A (2) bekezdéshez: pontosításra kerül, hogy a szociális, jövedelmi, vagyoni helyzet alapján létrejött bérleti szerződés fennállása alatt és megszűnése esetén az előbérletre való jogosultság megállapításánál is a bérbeadáshoz szükséges jogosultsági feltételeket kell vizsgálni a lakásban élők vonatkozásában.

A 2. §-hoz

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) rendeletben meghatározott eljárásra vonatkozó technikai jellegű módosítás, annak érdekében, hogy az érintett bérlők által kezdeményezett bérleti szerződések igénye, annak megfelelősége esetén a rövid határidőre tekintettel határidőben teljesülni tudjon.

A 3. §-hoz

Az (1) bekezdéshez: A jogszabálmódosítás a bérlők részére nyújt lehetőséget arra, hogy 2025. június 30. napjáig tartó időtartamra versenyeztetési eljárás nélkül piaci bérleti díj alkalmazásával bérleti szerződést köthessenek.

A (2) bekezdéshez: meghatározásra az, hogy kizárólag a 2025. június 30-ig tartó határozott idejű szerződések megkötésére a jogilag nem vitatott, nem peresített bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlők esetében van mód az esetben, ha a

bérlők igazolni tudják, hogy nincs tartozásuk a bérleménnyel kapcsolatosan, vagy azok rendezésére részletfizetési megállapodást kötöttek

A 4. §-hoz

Pontosításra került a követendő eljárás azon esetekre, ha a bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt a szociális alapú bérleti díj alkalmazhatóságának már nem felel meg, vagy a szociális alapú bérleti díj alkalmazhatóságához szükséges feltételek igazolását elmulasztja.

Az 5. §-hoz

A rendelkezés módosítása a szociális alapú bérleti díj alkalmazhatóságának felülvizsgálatára vonatkozó átmeneti rendelkezést tartalmaz.

A 6. §-hoz és az 1. melléklethez

Az 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 4. mellékletének módosításáról szóló rendelkezés.

A 7. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

A rendeletervezet hatásvizsgálata

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének ../2024. (...) önkormányzati rendelete

egyes önkormányzati rendeletek önkormányzati tulajdon hasznosításának racionalizálása érdekében történő módosításáról

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

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
bérleti jogviszonyok rövid távú rendezése és a szociális alapú bérletre való jogosultsághoz meghatározott jövedelmi határ felemelése a nehéz anyagi helyzetben élők szociális körülményeinek javulását eredményezi, növekszik a jogosultak köre	releváns	Az érintettektől érkező megkeresések jogszabályba építése.

2. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
Segíti az Önkormányzat feladatellátását, valamint az érintett bérlők bérleti jogviszonyukkal kapcsolatos stabilitásának előreláthatóságát. A szociális alapú bérlakásban élők szociális körülményeinek romlását előzi meg	nincs	releváns, jelentős számú kérelem benyújtása várható a bérleti szerződés megkötésére, melynek szakszerű és határidőben történő ügyintézése szükséges.

3. A rendeletek alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
---------------------	-----------------------	-------------------	---------------------

rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosítása nélkül egyrészt jelentős számú bérlő bérleti viszonya szűnik meg 2024. 12. 31. napján, ezzel a bérlőket kiköltözési kötelezettség terheli, lakhatásuk kerülhet veszélybe. Másrészt a rendeletmódosítás nélkül jelentős számú bérlő esetében kerülhet megállapításra a szociális alapú bérletre való jogosultság hiánya az eddig alkalmazott alacsony jövedelemhatár és a mindenkori öregségi nyugdíj, valamint a jövedelmek elmúlt években bekövetkezett emelkedésére figyelemmel.

EGYEZTETŐ LAP

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének ../2024. (...)
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. Villányi Dóra
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2024. október 24.


dr. Villányi Dóra
aljegyző