

ELŐTERJESZTÉS

a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati
rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Nyugdíjasházban található lakások igénylését és bérletét szabályzó a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló **Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza.

Az előterjesztés 1. mellékletét képező *módosítási javaslat* (a továbbiakban: Javaslat) alapvetően a Rendelet szabályozási felfogását követi úgy, hogy összhangba kerül az új lakásrendelet tervezettel.

Eszerint a nyugdíjsházi lakás továbbra is az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött vagy az öregségi nyugdíjkorhatár betöltésétől függetlenül öregségi nyugdíjban részesülő kérelmező személynek adható bérbe, aki vállalja a bekerülési térítési díj megfizetését, vagy az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője, és a lakást leadja. A Javaslat az alábbi főbb módosításokat tartalmazza:

- A bekerülési térítési díj összegének változását, illetve ezek pontosítását.
- A bérlő a bérlet 3 éven belüli felmondása esetén pénzbeli térítésre vagy a korábbi bérlakásának megfelelő másik lakás bérletére tarthat igényt.
- A fizetendő havi bérleti díj összegének változásait.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2023. április „15.”



Cserdiné Németh Angéla

polgármester

1. Mellékletek:

1. a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezet
2. rendelet indokolása
3. hatásvizsgálat

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály 2023. április „11.” Aláírás:.....

3. Bizottságok:

Népjóléti Bizottság, Pénzügyi Bizottság, Jogi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2023. április „11.” Aláírás:.....

5. Jegyzői láttamozás:

2023. április „13.” Aláírás:.....

6. Meghívandók: Palota Holding Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztályon található.

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2023. (.....) önkormányzati rendeletét a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. április 28. (kihirdetésre)

Jogszabályi hivatkozások:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény.

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023. ÁPR 12.
Átvette:.....

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....
2023. ÁPR 12.
.....hón

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat
Képviselő-testületének**

.../.... (...) önkormányzati rendelete

**a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának 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 a következőket rendeli el:

1. §

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának 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 a következőket rendeli el:”

2. §

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

A bekerülési térítési díj összege:

- a) egy kérelmező esetén 4 millió forint,
- b) együttesen kérelmező közeli hozzátartozók vagy élettársak esetén 6 millió forint.”

3. §

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 15. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A nyugdíjasházi lakás bérlőjének házastársával bérlőtársi szerződést kell kötni a bérlő és házastársa közösen benyújtott kérelmére, ha)

- „b) a bérlő és házastársa a kérelmükben vállalják 2 millió forint összegű bekerülési térítési díj megfizetését.”

4. §

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. §

Ha a bérleti szerződést a bérlő felmondja,

- a) a korábbi bérlakásának megfelelő másik lakás bérletére, vagy
- b) a bérleti szerződés 3 év vagy azon belül történő felmondása esetén pénzbeli térítésre tarthat igényt. ”

5. §

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 18. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A pénzbeli térítés összege:

- a) a befizetett bekerülési térítési díj 80 %-a a bérleti szerződés 1 év vagy azon belül történő felmondása,
 - b) a befizetett bekerülési térítési díj 70 %-a a bérleti szerződés 2 év, de 1 éven túl történő felmondása,
 - c) a befizetett bekerülési térítési díj 60 %-a a bérleti szerződés 3 év, de 2 éven túl történő felmondása
- esetén.

(2) A pénzbeli térítés kifizetésének feltétele, hogy a bérlő a lakást üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó birtokába adja.”

6. §

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 22. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A bérlő halála esetén a 20. § (1) bekezdés szerint befogadott házastárs a bérleti jogviszonyt folytathatja, ha]

„b) vállalja 2 millió forint összegű bekerülési térítési díj megfizetését.”

7. §

(1) A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A bérleti díj összege)

- „a) 450 Ft/ m², amennyiben
 - aa) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme nem haladja meg a 130.000 Ft-ot,
 - ab) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az 110.000 Ft-ot;
- b) 950 Ft/ m², amennyiben
 - ba) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja 130.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 250.000 Ft-ot,
 - bb) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem 110.000 Ft-nál magasabb, de nem haladja meg a 200.000 Ft-ot;
- c) 1.550 Ft/ m², amennyiben
 - ca) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja a 250.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 380.000 Ft-ot,
 - cb) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a 200.000 Ft-ot, de nem haladja meg a 280.000 Ft-ot,”

(2) A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A bérleti díj összege)

- „d) 1.950 Ft/m², amennyiben a
- da) egy bérlő esetén a havi nettó jövedelme meghaladja a 380.000 Ft-ot,
 - db) 2 személy esetén az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a 280.000 Ft-ot.”

8. §

A Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet

- a) 16. § c) pontjában a „Bizottság” szövegrész helyébe a „polgármester” szöveg,
- b) 20. § (1) bekezdésében a „Ltv.” szövegrész helyébe az „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.)” szöveg,
- c) 20. § (2) bekezdés nyitó szövegrészében a „Bizottság” szövegrész helyébe a „polgármester” szöveg

lép.

9. §

Hatályát veszti a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet

- a) 18. § (3) bekezdése,
- b) 26. § (3) bekezdése,
- c) 28. §-a.

10. §

Ez a rendelet 2023. május 1-jén lép hatályba.

dr. Kevevári Edit
jegyző

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2023. napján.

dr. Kevevári Edit
jegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az Nyugdíjasházban található lakások igénylését és bérletét szabályzó **Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről szóló 32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) módosítását az elmúlt években történt külső körülmények megváltozása, új lakásrendelet kidolgozása, valamint jogalkalmazási tapasztalatok teszik szükségessé.

A Javaslát a gyakorlatban felvetődött jogalkalmazási nehézségek megszüntetésére, a megváltozott társadalmi körülményekre reagál úgy, hogy a Rendelet eredeti koncepcióját nem változtatja meg. Eszerint a nyugdíjasházi lakás továbbra is az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött, vagy az öregségi nyugdíjkorhatár betöltésétől függetlenül öregségi nyugdíjban részesülő kérelmező személynek adható bérbe, aki vállalja a bekerülési térítési díj megfizetését, vagy az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője, és a bérlakást leadja.

Javaslát az alábbi főbb módosításokat tartalmazza a Rendelethez képest:

- A bekerülési térítési díj összegének változását, illetve ezek pontosítását.
- A bérlő a bérlet 3 éven belüli felmondása esetén pénzbeli térítésre vagy a korábbi bérlakásának megfelelő másik lakás bérlésre tarthat igényt.
- A fizetendő havi bérleti díj összegének változásait.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

– Előzetes hatásvizsgálat –

a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét az alábbiak szerint tájékoztatom:

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK

A nyugdíjsházi rendeletmódosítás során az önkormányzat a Képviselő-testület által elfogadott Lakáskonceptióban lefektetett elvekre figyelemmel járt el. Törekedett arra, hogy mind a bekerülési költséget, mind pedig a megemelt bérleti díjakat úgy állapítsa meg, hogy azok az önkormányzat által elvégzett felújítási, karbantartási költséget fedezzék. A Nyugdíjsházba történő bekerülési költségek megemelkedése elsősorba azoknak jelent majd nagyobb terhet, akik lakásleadás nélkül jutnak nyugdíjsházi lakáshoz, a bérleti díjak emelkedése pedig minden új és már bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlőt is érinteni fog. A rendeletmódosítás érinti a felmondás szabályait, a hatályos rendelethez képest szigorúbbá válik azzal, hogy a szerződést felmondó bérlő részére csak 1 éven belüli felmondás esetén fizet pénzbeli térítést.

A rendelet megalkotása többletfinanszírozással nem jár.

II. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS

A bérleti díjak változásával a lakásállomány fenntartására, korszerűsítésére fordított költségek fokozatos csökkenése várható. Tekintettel arra, hogy az új rendelet 2023. május 1. napján lép hatályba és rendelkezéseit a hatálybalépését követően benyújtott kérelmek esetén kell alkalmazni, költségvetési hatása csak lassabban lesz érzékelhető.

A rendelet megalkotása többletfinanszírozással nem jár.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása és egészségügyi következményei nincsenek.

IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

A rendeletmódosítás miatt az adminisztratív teendők nem növekednek.

**V. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS
ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE**

A Képviselő-testület a rendeletmódosítás elmaradásával nem követ el mulasztásos törvénysértést.

**VI. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI,
TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.