

## Általános indokolás

Az előterjesztő elkötelezett abban, hogy a Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadására vonatkozó új rendeletet a veszélyhelyzeti időszakot követő rendes ülésen fogadja el. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítása azonban több szempontból is szükségessé vált. A módosítás célja a szociális alapú lakáspályázat kereteinek kijelölése, a bérbeszámítás szabályainak pontosítása, a jogcím nélküli helyiséghasználók jogviszonyrendezésének lehetővé tétele, a részletfizetésre vonatkozó – az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendeletben egyébként szabályozott – életszerűtlen szabályok hatályon kívül helyezése, az üres helyiségek rugalmasabb bérbeadási lehetőségének megteremtése, valamint a jogcím nélküli lakás- és helyiséghasználókat sújtó, rendkívül magas használati díj mértékének csökkentése.

## Részletes indokolás

Indokolás az 1. §-hoz: A módosító rendelet értelmében a szociális bérletként történő lakásbérbeadás feltételei kiegészülnek a 9/A. §-sal, amely kijelöli a szociális lakáspályázat kereteit, az általános szociális bérlethez képest speciális szabályokat határoz meg. Kizárja a pályázaton résztvevők köréből a nem természetes személyeket, akik esetében a szociális bérlet egyébként sem értelmezhető, illetve azon természetes személyeket, akiknek a lakhatása Budapest közigazgatási területén saját vagy állami, illetve önkormányzati tulajdonú ingatlanban megoldott. A kiegészítés meghatározza a méltányolható lakásigény alsó és felső határát a pályázatra kiírt lakások megfelelő kihasználtságának biztosítása érdekében. A kiegészítés értelmében a Tulajdonosi Bizottságnak a pályázati kiírásban olyan szempontrendszer kell kialakítania, amely alapján a pályázatokat rangsorolni lehet és amelyek fennállása a pályázók részéről objektív módon igazolható.

Indokolás a 2. §-hoz: A Rendelet kiegészül a 11/A. §-sal, amely megteremti a szolgálati jelleggel történő lakásbérbeadás feltételeit és ennek kereteit. A pályázat az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, a tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselője, közalkalmazottja, illetve munkavállalója részére teszi lehetővé pályázati eljárás keretében önkormányzati lakás bérbeadását. A kiegészítés a munkaező megtartását szolgálhatja, illetve az esetlegesen üres álláshelyekre történő jelentkezéseket ösztönözheti.

Indokolás a 3-4. §-hoz és a 13. §-hoz: A Rendelet 17. § (2) bekezdésében és a 18. § (3) bekezdésében foglalt módosítás a Képviselő-testület állandó bizottságainak elnökeiből álló Bíráló Munkacsoport helyett a lakáspályázat elbírálását a Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe utalja. A 17. § (3) bekezdés a) pontjának módosítása lehetővé teszi a pályázók számára a Polgármesteri Hivatal felhívására az egyszeri hiánypótlási lehetőséget.

Indokolás az 5. §-hoz: A 17. § (4) bekezdése az azonos pontszámmal rendelkező pályázók helyzetét rendezzi, kizárja a pályázók közötti önkényes döntés lehetőségét, sorsolásra bízva a nyertes pályázó kiválasztását.

Indokolás a 6. §-hoz: A Rendelet 29. § (1) bekezdésének jelenlegi szövege a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 4. § (4) bekezdésével ellentétes rendelkezést tartalmaz. Az Ltv. 4. § (4) bekezdése szerint önkormányzati lakásra - ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik - a házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni. A jelenleg hatályos Rendelet szövege a házastársak esetében a bérlőtársi szerződés megkötéséhez az egy év életvitelszerű együttlakás feltételét támasztja, amely törvénysértő. Az önkormányzatot a házastársak közös kérelme esetén szerződéskötési kötelezettség terheli, ettől a rendeletében nem térhet el.

Indokolás a 7. §-hoz: A Rendelet módosított 34. §-a pontosítja a határozott idejű lakásbérleti jogviszony hosszabbításának kereteit és eljárásrendjét.

Indokolás a 8. §-hoz: A Rendelet 53. § (1)-(3) bekezdésének módosítása a bérbeszámítás szabályait rendezi, valamint kijelöli a beszámítható összeg felső határát.

Indokolás a 9. §-hoz: Az 58. § módosítása kimondja, hogy önkormányzati lakás albérletbe adásához nem adható bérbeadói hozzájárulás.

Indokolás a 10. §-hoz: A Rendelet 66. § (1) bekezdése kiegészül a g) ponttal, amely a jogcím nélküli helyiséghasználók jogviszonyrendezésének lehetőségét teremti meg.

Indokolás a 11. §-hoz: A Rendelet kiegészül a 68/A. §-sal, amely az üres helyiségek rugalmasabb bérbeadását teszi lehetővé. A kiegészítés a legalább két éve nem hasznosított helyiségek tekintetében a pályázati eljárás rendjét megfordítja, így bérbevételi kérelem alapján azonnal kiírható pályázatra az az üres helyiség, amelyre igény mutatkozik.

Indokolás a 12. §-hoz: A Rendelet 91. §-a módosul, valamint a Rendelet kiegészül a 91/A. és 91/B. §-sal. A módosítás alapján csökken a jogcím nélküli lakás- és helyiséghasználók sújtó, rendkívül magas használati díj mértéke. A jogcím nélküli lakáshasználat oka általában a tartozás miatti szerződésfelmondás. A jelenleg hatályos rendelet alapján a használati díj mértéke a bérleti díj tízszeresére is emelkedhet, amennyiben a lakáshasználó a jogviszonyát időközben nem tudja rendezni. A hatályos rendelet jelentősen csökkenti annak lehetőségét, hogy a valamilyen okból – többségében időlegesen – fizetéképtelen lakáshasználók a tartozásukat rendezni tudják. Tapasztalataink szerint a magas használati díj a tartozás rendezését nem ösztönzi. A koronavírus-járvány időszakában különösen fontos a méltányos eljárás a jogcím nélküli lakás- és helyiséghasználók tekintetében.

Indokolás a 14. §-hoz: A módosító rendelet a 7. §-sal összhangban hatályon kívül helyezi a Rendelet 34/A.-35. §-át. A módosító rendelet hatályon kívül helyezi továbbá a Rendelet XVIII. Fejezetét, amely a részletfizetés engedélyezésére vonatkozó, életszerűtlen szabályokat tartalmaz. A részletfizetés szabályait az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet megfelelően rendezi.

Indokolás a 15. §-hoz: A rendelet hatályba lépésének időpontját határozza meg.

A javasolt szabályozás európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.