



Előterjesztés

35/2024.(III.27.) számú előterjesztés

Budakalász Város Önkormányzat Képviselői testületnek 2024. március 27-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérleti díjáról szóló rendelet technikai jellegű módosítására

Előterjesztő: Dr. Göbl Richárd polgármester

Készítette: Szeleczky Szilvia Műszaki- és főépítési irodavezető

Varga Mónika vagyongazdálkodási ügyintéző

Egyeztetve: dr. Deák Ferenc jegyző

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Tárgyalja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Társadalmi Szolidaritás és Humán Ügyek Bizottsága

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalandó.
A rendeleti javaslat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérleti díjáról szóló rendelet technikai jellegű módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérleti díjáról szóló 20/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: lakásrendelet) módosítása elsősorban, a végbement társadalmi, gazdasági viszonyok változásai és az önkormányzat érdekeivel való összhang megteremtése miatt vált szükségessé.

Tartalmi összefoglaló:

A lakásrendeletben egyértelműen meghatározásra kerül a lakásbérleti jogviszonyok létesítésének módjai. Lakáspályázat költségelvű bérleti jogviszonyra is kiírható.

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén, a megemelkedett átlagkereset miatt már nem volt életszerű a szociális küszöb eddigi mértéke, ezért szükségessé vált annak megemlése.

A piaci lakásbérleti jogviszonyokban a lakásbérleti díjak minden évben a KSH által meghatározott inflációs rátával emelésre kerülnek, megelőzve ezzel azt, hogy a lakásbérleti jogviszony lejártát követően egyszerre nagy összegű emelést kelljen eszközölni a hosszabbítás során.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletet megalkotni szíveskedjen.

Rendeletalkotási javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakások bérleti díjáról szóló rendeletének módosításáról szóló rendeletét.

Budakalász, 2024. március 19.

Dr. Göbl Richárd
polgármester

**Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (III. 28.)
önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások
bérleti díjáról szóló 20/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérleti díjáról szóló Budakalász Város Önkormányzat Képviselő- testületének 20/2018 (X.26.) (a továbbiakban: R) 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A lakások bérbeadása történhet:

- a) Pályázat útján:
 - aa) szociális helyzet alapján,
 - ab) költség elven,
 - ac) piaci alapon.
- b) Pályázaton kívül:
 - ba) munkakör ellátásának elősegítését szolgáló, szolgálati jelleggel, és
 - bb) ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakásként rendkívüli bérbeadás alapján,
 - bc) lakáscsere jogcímen
 - bd) lakásbérleti jogviszony folytatása.”

2. §

(1) A R 5. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Szociális helyzete alapján önkormányzati tulajdonú lakás folytatólagos bérlésére igényt nyújthat be az,

- a) akinek az együtt lakó családtagok egy főre eső havi nettó átlagjövedelme nem haladja meg a mindenkori szociális vetítési alap 4 szeresét, egyedülálló esetén 5 szeresét,
- b) akinek a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott vagyona nincs.”

(2) A R 5. § (3) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kérelmet el kell utasítani:)

„e) ha, a kérelmezőnek van a tulajdonában olyan vagyona, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja a mindenkori szociális vetítési alap legkisebb összegének nyolcvanszorosát.”

3. §

A R 29. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) *A piaci lakbérek mértéke minden évben emelkedik a KSH által meghatározott inflációs ráta értékével. A Bérlőket írásban kell értesíteni az új lakbér összegéről, a fizetési kötelezettség kezdetéről*”

4. §

A R 31. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„31. §

(1) A szociális lakbér iránti kérelemhez csatolni kell a havonta rendszeres mérhető jövedelemmel rendelkező kérelmező esetén a kérelem benyújtását megelőző 3 hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolást, vagy az utolsó hónap tényleges jövedelméről szóló igazolást, vagy a társadalombiztosítási igazgatási szerv igazolását, továbbá a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló törvényben foglaltak szerinti ellátásban részesülő kérelmező esetén a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátás igazolását, ennek hiányában a munkaügyi kirendeltség kérelem benyújtását megelőző 30 napnál nem régebbi igazolását a nyilvántartásba vételről és az együttműködésről,

(2) A szociális lakbér iránti kérelemhez csatolni kell a vállalkozóként nyilvántartott kérelmező esetén az illetékes NAV igazolását a kérelmező előző gazdasági évre vonatkozó személyi jövedelemadó alapjáról,

(3) A szociális lakbér iránti kérelemhez csatolni kell a kérelmező büntető jogi felelőssége mellett átlagos havi jövedelméről tett nyilatkozatot, valamint a külön jogszabályban meghatározott vagyonynyilatkozatot.

(4) A szociális lakbér iránti kérelemhez csatolni kell a lakásfenntartási kiadásokat igazoló közüzemi számlákat az igénylést megelőző hónapról.”

5. §

Ez a rendelet 2024. március 29-én lép hatályba.

Dr. Göbl Richárd
polgármester

dr. Deák Ferenc
jegyző

Záradék:

A rendeletet a Képviselő-testület a 2024. március 27-ei ülésén fogadta el, kihirdetése 2024. március 28-án megtörtént.

dr. Deák Ferenc
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakások bérleti díjáról szóló önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet módosításához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezései alapján a jogszabályok előkészítése során a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, valamint a jogszabály tervezetéhez indokolást csatol és jogszabálytervezetet véleményezteteti az érintett hatóságokkal is. A törvényi előírásoknak megfelelően az alábbiakban bemutatásra kerül a tárgyi rendelet előzetes hatásvizsgálata, indoklása és a jogszabálytervezet előzetes véleményezése.

Társadalmi hatása:

A rendeletmódosítás elősegíti a lakásbérleti jogviszonyok alkalmazkodását a végbement gazdasági, lakáspiaci változásokhoz.

Gazdasági hatása:

A rendeletmódosításba foglaltak a költségvetésre való kihatása csekély hatású.

Környezeti és egészségi következmények:

A rendelet végrehajtásának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

Az adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

A rendelet módosítása összességében jelentős adminisztratív terhet nem ró az Önkormányzatra.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következménye:

A jogszabály megalkotásával a döntéshozatal folyamata konszenzuson és szakmaiságon alapszik. Növeli az összhangot a lakástörvénnyel és a gyakorlati alkalmazást hatékonyabbá teszi.

A jogszabály végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Indokolás

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és lakások bérleti díjáról szóló 20/2018. (X.26.) számú rendelet módosítását elsősorban technikai jellegű.

Részletes indokolás

A rendelet 1. §: a lakásbérleti jogviszony létrejöttének módjait részletezi.

A rendelet 2. §: a szociális jellegű lakásbérleti jogviszony esetén, az egy főre eső jövedelemhatár megemelését tartalmazza.

A rendelet 3. §: piaci lakásbérleti díj infláció követésének deklarációja.

A rendelet 4. §: az átlagkereset megállapításához legalább 3 hónapot lefedő jövedelemigazolásra van szükség, valamint technikai módosítást tartalmaz.

A rendelet 5. §: hatályba lépő rendelkezést tartalmaz.