**Hatástanulmány az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelethez**

A Jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § szerint a Képviselő-testületet tájékoztatni kell az előzetes hatásvizsgálat eredményéről. A hatásvizsgálaton belül vizsgálandó a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai, a környezeti egészségügyi következményei, az adminisztratív terheket befolyásoló hatásai, a jogszabály megalkotásának szükségessége és a jogalkotás megalkotásának elmaradásának várható következményei, a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltétele.

**Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

1. **1. §**

A rendeletmódosítás 1. §-ában meghatározott rendelkezésnek leginkább a társadalmi hatása értékelhető.

A Rendelet jelenleg nem tartalmaz olyan lehetőséget, hogy a határozott idejű bérleti szerződést határozatlan időre lehessen módosítani, azonban bizonyos esetben - az eset összes körülményét feltárva - az lehet a méltányos eljárás, amennyiben lehetőséget ad erre az Önkormányzat.

Költségvetési hatása: a Rendelet 6. § (1) bekezdés a) pontja alapján a lakás elidegenítését kizárja a határozott idejű szerződés, azonban bizonyos esetekben (fenntartási és állagmegóvási költségek) az önkormányzati vagyongazdálkodás alapján is ez tűnik célszerűnek, továbbá indokolt lehet abban az esetben is, amennyiben az épületben az önkormányzati tulajdon oly csekély (pl. egy lakás), hogy a továbbiakban célszerű az ingatlan eladása.

További költségvetési hatása: pozitív, a vételárból befolyó bevétel, illetve a fenntartási költségek elhagyása.

1. **2. §**

A módosításra a jogszabály könnyebb érthetősége, értelmezhetősége miatt került sor. A köznapi ember számára is egyértelművé válik, hogy mely esetben jogosult a lakbér csökkentésére.

1. **3-6. §**

Figyelemmel arra, hogy a kerületben a kiadatlan helyiségek száma igen jelentős, továbbá a jelenlegi stagnáló ingatlanpiaci kereslet alapján indokolt a helyiség-bérbeadás szabályait a jogszerű keretek között minél rugalmasabbá tenni.

Ennek keretében ahelyett, hogy a sok esetben több éve üresen álló helyiségeket több hónapnyi várakozás után tudná csak kibérelni a bérlő, e helyett a módosítással megnyílik a lehetőség, hogy bizonyos esetekben a bérbevételi kérelmet követően a Bizottság dönthessen a bérbeadásról. A tervezet szerinti eljárást az is indokolja, hogy jelenleg az Önkormányzatot jelentős közös költség, illetve fenntartási költség terheli az üresen álló, nem hasznosított helyiségek után is.

Ezért a rendelet-tervezet pozitív hatása várható a bevételek növekedése terén, de már az is komoly eredménynek tekinthető, amennyiben a veszteségek csökkenthetők.

A módosítás a bevételek növelésére lesz pozitív hatással.

1. **7. §**

Az óvadékfizetési kötelezettségről a Rendelet a Lakásbérletről szóló II. fejezetében a „Bérleti szerződést biztosító mellékkötelezettség” című részében rendelkezik, s ezt a rendelkezést a helyiségbérlet szabályainál is alkalmazni kell. A javasolt módosítás az állampolgárok számára kezelhetőbbé teszi a jogszabály értelmezését.

**Környezeti, egészségügyi következmény**

1. **1-2. §**

Jelen esetben sem pozitív sem negatív következményei nincsenek.

1. **3-6. §**

A rendeletmódosítás várhatóan pozitív hatással lesz a kerület környezeti fejlődésére. Az önkormányzati tulajdonban álló üres helyiségek kihasználatlanságuk okán folyamatos fizikai romlásnak vannak kitéve, amely az erzsébetvárosi épített környezet romlását – annak társadalmi-szociológiai következményeivel egyetemben – vonja maga után, és a kerület nehezen visszafordítható szlömösödését eredményezi.

Továbbá az üres helyiségeknél tapasztalható egészségügyi-higiéniás körülmények a lakók életkörülményeit negatívan befolyásolják (kártevők, szemét, stb. megjelenése).

1. **7. §**

Jelen esetben sem pozitív sem negatív következményei nincsenek.

**Adminisztratív terveket befolyásoló hatások**

1. **1. §**

Figyelemmel arra, hogy a Rendelet által alkalmazott főszabály alóli kivételként keletkezik a határozott idejű jogviszony határozatlanná módosítása, és szükséges az összes körülmény feltárása, hogy az előfeltételek fennállnak-e, így várhatóan a döntés-előkészítés fokozottabb munkaterhet jelen, azonban csak eseti jelleggel jelentkezik a többlet adminisztratív teher. Eseti jelleggel pusztán annyi adminisztratív teher keletkezik

Az állampolgárok részére kedvezőtlen adminisztratív hatások nem jelennek meg.

**B) 2. §**

Nincs befolyásoló hatása.

**C)3-7. §**

A leendő helyiségbérlők vonatkozásában várhatóan egyáltalán nem jelenik meg, a helyiséggazdálkodás vonatkozásában pedig éppen az a célja a rendelet-módosításnak, hogy jogszerű keretek között egyszerűsödjék.

**Jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás megalkotásának elmaradásának várható következményei**

1. **1. §**

A lakásgazdálkodási gyakorlat tapasztalataiból leszűrve, az utóbbi időben fokozott igény jelentkezett a lakásbérlők részéről a jogviszony a határozatlanná történő módosítása iránt, amely különösen idős, önmagukról gondoskodni képtelen, ez okból tartási szerződést kötni kívánó bérlők esetében, illetve olyan bérlők esetében jelentkezett, akik a lakásokat meg kívánták vásárolni.

A jogalkotás elmaradása esetén a határozott idejű bérlők eleve ki vannak zárva a határozatlan idejű bérlőket illető lehetőségekből, holott bizonyos esetekben az Önkormányzat számára is inkább az tűnik célszerűnek, hogy az adott lakást elidegenítse.

1. **2. §**

Állampolgári jogértelmezés elősegítése. Elmaradása esetén több megalapozatlan kérelemmel lehet számolni.

**C)3-6. §**

A jogalkotás elmaradásának várható következménye, hogy a helyiség-bérbeadás a továbbiakban is stagnálni fog, és ezáltal a helyiséghasznosításból származó bevétel növekedése nem várható, azzal együtt, hogy a helyiségek fenntartásával járó költségek várhatóan a jövőben növekedni fognak.

1. **7. §**

Állampolgári jogértelmezés elősegítése, a jogszabály könnyebb áttekinthetősége. Az óvadékfizetési kötelezettség feltüntetése a versenyeztetés mellőzésével megkötendő bérleti szerződések feltételei között egyértelművé teszi a leendő bérlő számára, hogy óvadékot is kell fizetnie, így számolnia kell ennek költségeivel is.