|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **Niedermüller Péter polgármester** |

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

Előterjesztve: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2025. február 19 - ei**

**rendes ülésére**

**Tárgy:**  Javaslat Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló új rendelet megalkotására

**Készítette:**

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

Tóth János

jegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A rendelettervezet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az előterjesztés Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére és egy önálló – az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek bérbeadásának szabályozásától elkülönülő - lakásrendelet elfogadására tesz javaslatot.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet a hatályba lépését követően eltelt 13 év előre haladtával már nem fedte le a piaci viszonyokat, a folyamatosan változó élethelyzetekhez, szabályozási igényekhez igazodóan, több mint 20 alkalommal került módosításra. A nagy számú módosítás következtében a rendelet szövegében párhuzamos szabályozások keletkeztek, melyek kiküszöbölése időszerűvé vált.

Jelentősen változott továbbá a jogszabályi környezet is: hatályba lépett az új Polgári Törvénykönyv, amely több helyen érintette a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) rendelkezéseit is. Ez a két jogszabály határozza meg a lakások bérbeadásának alapvető szabályait, továbbá a Lakástörvény adja meg az önkormányzat rendelet jogalkotási lehetőségének kereteit e tárgykörben. A Lakástörvény felhatalmazása részletesen és pontosan megjelöli azokat a témaköröket, amelyek szabályozása az önkormányzatok joga, és egyben kötelessége is. A Lakástörvényben meghatározott tartalmi elemek az új rendeletben szabályozásra kerültek.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásának szabályozása során különösen figyelemmel kell lenni arra, hogy ezen lakásállomány a nemzeti vagyon része, így az azzal való felelős gazdálkodás olyan alapvető feladat, melyben egyrészt a gazdaságossági, másrészt a szociális szempontoknak is érvényesülnie kell. Ezt szem előtt tartva került felülvizsgálatra és módosításra a költségelven és piaci elven történő bérbeadás során alkalmazandó lakbér mértéke és a lakbérek értékállóságának folyamatos biztosítására vonatkozó rendelkezések. A szociális alapon bérbeadott, valamint a komfort nélküli és szükséglakás komfortfokozatú lakássok lakbére ugyanakkor változatlan maradt.

A szerkezetében új lakásrendelet

* pontosan rögzíti a bérbeadói jogkörök és feladatkörök megosztását,
* kitér a bérbeadás jövedelmi feltételeire a három bérbeadási forma (szociális, költségelvű és piaci) tekintetében, ugyanakkor meghatározza a bérbeadás minimális feltételeit is, ami megfelel a nemzeti vagyonnal történő felelős gazdálkodás követelményeinek, hiszen nem köthető olyan jogügylet, ami előre láthatólag az önkormányzat kintlévőségeit növeli,
* részletesen szabályozza a bérbeadási jogcímeket,
* meghatározza a bérlők fizetési problémáinak megoldására irányuló együttműködés kereteit.

Szerkezetét tekintve a rendelet I-III. fejezete számba veszi a bérleti jogviszony keletkezésének lehetséges jogcímeit, tartalmazza az azokhoz kapcsolódó konkrét anyagi és eljárásjogi szabályokat, döntési jog- és hatásköröket. A IV-V. fejezet tartalmazza a bérleti jogviszonyokra vonatkozó általános szabályokat, a VI. fejezet határozza meg a jogcím nélküli használók kezelésének eljárási rendjét, a VII. fejezetben kerültek megfogalmazásra az adatvédelemi és adatkezelési rendelkezések, míg a VIII. fejezet a rendelettervezet záró rendelkezéseit rögzíti.

Az új rendelet átláthatóbb szerkezetével, a lakásbérlethez kapcsolódó jogok és kötelezettségek egyértelműbb és pontosabb meghatározásával megkönnyíti a bérleti jogviszonyok szereplőinek eligazodását a bérleti jogviszonyok szabályai körében.

Új elemként jelennek meg a rendeletben a fizetési problémákkal küzdő, de lakhatásuk további biztosítása érdekében együttműködő bérlők részére kidolgozott szabályok, melyek lehetőséget adnak a bérbeadói felmondást követő jogviszonyrendezésre, valamint hosszabb távú részletfizetési lehetőség igénybevételére is.

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakások lakbére 2015 óta változatlan. Az azóta eltelt időszakban a lakásfenntartással kapcsolatos költségek, szolgáltatási díjak a többszörösére emelkedtek. Ezzel együtt a lakosság jövedelme is növekedett. A lakásállomány hasznosítása során a szociális elvek mellett a gazdaságossági szempontoknak is érvényesülnie kell, így tudja csak biztosítani az önkormányzat a nemzeti vagyon védelmére vonatkozó kötelezettségét. Ezt biztosítja a Lakástörvényben megjelenő azon rendelkezés is, melynek értelmében az önkormányzat nemcsak jogosult, hanem köteles is időszakonként felülvizsgálni a lakbéreket.

A Lakástörvény a költségelvű lakások lakbérére vonatkozóan előírja, hogy annak lakbérét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos költségei megtérüljenek. Ezen jogszabályhely értelmezését és gyakorlati alkalmazását szolgálja több bírósági ítélet is (köztük a Kúria Köf. 5.016/2022/5. számú határozata) melyek kimondják, hogy a költségelvű lakbér célja a kiadások megtérülésének fedezése, vagyis a költségelvű bérbeadás esetén a lakbérnek szükségképpen a ráfordításokkal egyező mértékűnek kell lennie. A piaci elven bérbeadott lakások esetében a lakbérnek nyereséget is kell tartalmaznia. A lakásállomány jelentős része költségelven került bérbeadásra. A leírtak alapján az önkormányzatnak szükségszerűen felül kellett vizsgálnia a lakbéreket.

A költségelven történő bérbeadás az önkormányzat részéről jelentősen támogatott bérbeadási forma, mely a kerületben lakó, vagy dolgozó személyeknek biztosít kedvezményes lakhatást.

Az új rendelkezés alapján ezt a kedvezményt az önkormányzat a költségelvű pályázaton bérbeadott lakások esetében az első bérbeadást követően összesen 11 évre biztosítja. Az időtartam lejárta után a bérlőnek le kell adnia a lakást, vagy ha tovább is bérbe kívánja venni, azt csak piaci elvű bérbeadás esetére előírt lakbérmérték alkalmazása mellett teheti meg. A rendelkezés a lakáspályázat eredményeként bérbeadott lakások esetén alkalmazandó, ahol a pályázó már e feltétel ismeretében pályázik és köti meg a bérleti szerződést.

Az új rendelet kizárólag az önkormányzati bérlakások bérletére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza, a helyiségek bérbeadását külön önkormányzati rendelet szabályozza.

A Képviselő-testület döntési hatáskörét a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontja alapozza meg, mely szerint a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a rendeletalkotás.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, valamint a rendelettervezet elfogadására.

**Hatásvizsgálat**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelettervezet elfogadásának várható hatásai a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (2) bekezdése szerint:

1. **A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

Az új rendelet átláthatóbb szerkezetével, a lakásbérlethez kapcsolódó jogok és kötelezettségek egyértelműbb és pontosabb meghatározásával megkönnyíti a bérleti jogviszonyok szereplőinek eligazodását a bérleti jogviszonyok szabályai körében. A bérleti díj emelés - függetlenül annak mértékétől, időpontjától, gazdasági szükségszerűségétől - minden esetben jelentős elégedetlenséget szül a bérlők körében. Erre a reakcióra most is számítani kell, ezért fontos a díjemelés indokainak pontos, széles körben történő ismertetése. A díjemelés rendszerében érvényesülő arányos, igazságos, differenciált, teljeskörű, fokozatos és főként - a lakásállomány értékének megőrzése és az üres lakások felújítást követő újrahasznosításának biztosítása érdekében - szükségszerű alapelvek hangsúlyozásával a negatív társadalmi reakciók enyhíthetők.

A bérleti díjemelés az árbevétel jelentős növekedését eredményezi. A megnövekedett árbevétel lehetőséget teremt:

* + egy olyan lakásfelújítási alap létrehozására, amely megteremti az anyagi fedezetet a jelenleg üresen álló lakásállomány jelentős részének felújítására, így azok ismét bevonhatók a bérbeadás körébe,
  + elindulhat a komfort nélküli és a szükséglakás komfortfokozatú lakások komfortfokozat emeléssel járó felújítása,
  + sor kerülhet az önkormányzati épületek korszerűsítésének elindítására,
  + egyéb költségvetési kiadások finanszírozására.

1. **A jogszabály környezeti és egészségügyi következményei**

A rendelettervezet elfogadása kapcsán környezeti és egészségügyi hatások nem nevesíthetőek.

1. **A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A rendelettervezet elfogadása adminisztratív terhet nem ró az Önkormányzatra, a bérleti díjak emeléséhez kapcsolódó, szakaszosan megnövekedő adminisztrációs munka a jelenlegi létszámmal megoldható.

1. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A rendelettervezet elfogadásának indoka a rendelet szabályozási rendszerének időszakonkénti, szükséges felülvizsgálata, összehangolása a gazdasági, társadalmi folyamatokkal, valamint az önkormányzat érdekeivel.

A bérleti díjak emelésének elmaradása a lakásgazdálkodás területén fennálló forráshiány további elmélyülését, ezáltal a lakásállomány jelentős értékvesztését eredményezheti.

Az új rendelet megalkotásának esetleges hiánya jogszabálysértést nem okoz.

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

A rendelettervezet elfogadása esetén többlet személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek nem merülnek fel.

Budapest, 2025. február 6.

Niedermüller Péter

polgármester

**Melléklet**:

Rendelettervezet az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló új rendelet megalkotására