OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 168/2024.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2024. november 14-i ülésére

Tárgy:	Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelete módosítása
Előterjesztő:	Baranyi Krisztina polgármester
Készítette:	Vagyonkezelési Iroda
Előzetesen tárgyalja:	Gazdasági Bizottság, 2024.11.12.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	[x]	
Határozat	[ ]	**normatív**
	[ ]	**hatósági**
	[x]	**egyéb**

A döntéshez egyszerű	[x]	**(határozattervezet)**
minősített	[x]	**(rendelettervezet)**

többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	[x]
nem	[ ]

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni. [x]

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni. [ ]

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható. [ ]

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros Kormányhivatala az előterjesztés 5. sz. mellékletében olvasható – BP/2800/00129-1/2024 iktatószámú – levelében szakmai segítséget nyújtott Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata részére, a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X. 13.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Lakásrendelet) kapcsolatban, és kérte annak felülvizsgálatát, valamint szükség szerinti módosítását.

A Kormányhivatal észrevételei alapján a Lakásrendelet érintett szerkezeti egységei felülvizsgálatra kerültek, a szükséges módosításokat tartalmazó rendelettervezet az előterjesztés 2. sz. mellékletét képezi.

A Kormányhivatal jelzése szerint önkormányzati rendelet lakások és helyiségek elidegenítése esetén nem alapíthat jelzálogjogot, így a Lakásrendelet érintett szövegrészének hatályon kívül helyezése mellett indokoltnak tartom jelzálogjog alapítására vonatkozó határozat meghozatalát az előterjesztés 1. melléklete szerint.

Döntési javaslat 1.: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Döntési javaslat 2.: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2024. november 7.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

Melléklet:
1. határozat-tervezet
2. rendelet-tervezet
3. indokolás
4. hatásvizsgálati lap
5. Kormányhivatal levele

Előterjesztés 1. számú melléklete

HATÁROZAT TERVEZET

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy önkormányzati lakás elidegenítése esetén az alábbi szerződéses biztosítékokat rögzíteni szükséges az adásvételi szerződésekben:

1.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelete 29.§ (1a) bekezdése alapján biztosított vételár kedvezmény igénybevétele esetén Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata javára a vételár kedvezmény összegének erejéig 5 év időtartamra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.
Az 5 év leteltével, vagy amennyiben 5 éven belül a vevő a vételár kedvezmény összegét megfizeti Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata részére, a törlési engedélyt ki kell adni.

2.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelete 30.§ (1) bekezdésében biztosított részletfizetés esetén Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata javára a fennmaradó vételár erejéig jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

3.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelete 30. § (3) bekezdésében előírt elidegenítési és elcserélési tilalom biztosítására 5 évre vonatkozó elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

Határidő: 2024. november 14.
Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Előterjesztés 2. számú melléklete

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
…./2024. (……...) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete módosításáról

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)–(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)–(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 54. §-ában, 58. § (1)–(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)–(2) bekezdésében, 84. § (1)–(2) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében, valamint a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontjában 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. §

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:
„*Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)–(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)–(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 54. §-ában, 58. § (1)–(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)–(2) bekezdésében, 84. § (1)–(2) bekezdésében, és 86. § (2) 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 Rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„*b) az üzemeltetési és karbantartási feladatokat a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: FEV IX. Zrt.), illetve a közösségi hasznosító szervezet látja el.”*

3. §

A Rendelet 3. § 4. és 5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„*4. Közösségi hasznosítás: a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által végzett, önkormányzati tulajdonú lakóépület közösségi szükségletek céljára történő – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – hasznosítása, ide nem értve a bérlők kijelölésének, a bérleti szerződések megkötésének, valamint a hasznok szedésének jogát.*

5. Közösségi hasznosító szervezet: az Önkormányzattal kötött hasznosítási szerződés alapján a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítást végző Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület.”

4. §

A Rendelet 4. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:
„ *(5a) A Szociális és Egészségügyi Bizottság minősített többséggel dönt 1 szobás lakás legfeljebb 3 év határozott időre szóló bérbeadásáról szociális intézményből elbocsátott személy részére, ha az intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le.”*

5. §

A Rendelet 4.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„*(7) A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – a bérbeadó, közösségi hasznosítással érintett ingatlanok esetén pedig a közösségi hasznosító szervezet 1 naptári éven belül legalább egy alkalommal ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.”*

6. §

A Rendelet 5. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:
„5. Lakás bérbeadása szociális alapon, pályázati úton.”

7. §

A Rendelet 6. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:
„6. Elhelyezés szociális alapon a LÉLEK program keretében”

8. §

A Rendelet 11. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:
„11. Szociális alapú lakásbérlet megszüntetése közös megegyezéssel”

9. §

A Rendelet 20. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„*(5) A lakások bérleti jogviszonyának megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.”*

10. §

A Rendelet 21.§ (9) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
[(9) Bérleti szerződés olyan személlyel köthető:]
„e) aki vállalja a (2) bekezdés szerinti bérleti díj és a 17. § (4) bekezdése szerinti közmű díjak megfizetését.”

11. §

A Rendelet 21.§ (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„*(13) A piaci alapon bérbe adott lakások bérleti jogviszonyának megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.”*

12. §

A Rendelet 27. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:
„27. A lakások és helyiségek elidegenítése”

13. §

A Rendelet 27.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérbe adott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 10 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről 100 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó lakások esetén a Gazdasági Bizottság a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleményének kikérését követően, 100 millió forint forgalmi értéket meghaladó lakások esetén a Képviselő-testület a Gazdasági Bizottság véleményének kikérését követően dönt.
Jelen bekezdés alkalmazása során a jelenleg fennálló bérleti jogviszony időtartamán túlmenően a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,

b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,

c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, valamint az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.”

14. §

A Rendelet 29. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. A vételár a (csökkentett) forgalmi értékkel megegyező összeg.

(2) Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át egy összegben kell megfizetni. A szociálisan rászorult bérlő esetén ez a kötelezettség nem áll fenn.
A vételár fennmaradó részére szociális alapon bérbeadott lakások esetén évi 5%-os kamat mellett, költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások esetén a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat mellett, 15 évre részletfizetést kell előírni.”

15. §

A Rendelet 29. §-a a következő (1a) és (1b) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A tulajdonos Önkormányzat szociális alapon bérbeadott lakás elidegenítése estén a vételárra kedvezményt ad, melynek összege a vételár 40%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – a 30 %-a. Az 1995. december 31. napja előtt keletkezett és jelenleg is fennálló szociális bérleti jogviszony esetén a kedvezmény a vételár – a (csökkentett) forgalmi érték – 50%-a.

(1b) Piaci alapon és költségelven bérbeadott lakások esetén a vételár a (csökkentett) forgalmi érték 100%-a.”

16. §

A Rendelet 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„30. § *(1) Amennyiben a vevő a szerződés megkötésekor vagy a részletek megfizetésekor többlet befizetést teljesít, a többlet befizetésre szociális alapon bérbeadott lakás elidegenítése esetén 15%-os, költségelven és piaci alapon bérbeadott lakás elidegenítése esetén 10%-os árengedmény illeti meg.*

(2) Az árengedményt - a többletbefizetés teljesítésekor - az időben utolsó részletek terhére kell elszámolni.

(3) Az árengedmény igénybevételétől számított 5 éven belül a lakást csak az igénybevett árengedmény visszafizetése esetén lehet elidegeníteni, illetve elcserélni.”

17. §

A Rendelet 4. számú melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

18. §

A Rendelet 17. § (4) bekezdésében a „térítési összeget” szövegrész helyébe a „külön szolgáltatási díjat” szöveg lép.

19. §

A Rendelet 2. § (4) bekezdésében, 4. § (3) és (5) bekezdésében, 5. § (6) és (10)-(11) bekezdésében, 7. § (4) bekezdésében, 11. § (1) és (2) bekezdésében, 14. § (1) és (2) bekezdésében, 19. § (2)-(3) bekezdésében, 20. § (1), (6) és (10)-(12) bekezdésében, 21. § (3)-(4), (6) és (12) bekezdésében, 22. § (6)-(7) és (11) bekezdésében, 25. § (2) bekezdésében, 26. § (2) bekezdésében, 27. § (3) bekezdésében, 28. § (2) bekezdésében, 29. § (4) bekezdésében, 33. § (7) bekezdésében, 34. § (1)-(2) és (4) bekezdésében, 35. § (4) bekezdésében a „Gazdasági és Bizottság” szövegrész helyébe a „Gazdasági Bizottság” szöveg lép.

20. §

Hatályát veszti a Rendelet:
a) 2. § (2) és (6) bekezdése,
b) 2. § (7) bekezdésében a „I. fordulóban” szövegrész,
c) 7. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdése,
d) 20. § (7) bekezdése,
e) 21. § (2) bekezdésében a „mely minden év július 1. napjától az előző évi infláció mértékével emelkedik,” szövegrész.

21.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest 2024. november …...

Baranyi Krisztina polgármester	Baloghné dr. Nagy Edit címzetes főjegyző

1. melléklet a …/2024. (…) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelethez

„A lakások víz- és csatorna használatának normatív mennyisége
(m^3/év)

„A" táblázat A bérlakást négyen, vagy annál többen használók esetén

L A K Ó S Z O B Á K S Z Á M A					
komfort fokozat	**1**	**1+1/2**	**2**	**2+1/2**	**3 és több**
összkomfortos komfortos	240	264	288	300	312
félkomfortos	168	192	216	240	264
komfort nélküli és szükséglakás	144	168	180	204	240

„B" táblázat A bérlakást hárman használók esetén

L A K Ó S Z O B Á K S Z Á M A					
komfort fokozat	**1**	**1+1/2**	**2**	**2+1/2**	**3 és több**
összkomfortos komfortos	204	228	240	252	288
félkomfortos	180	204	228	240	264
komfort nélküli és szükséglakás	120	144	168	192	216

„C" táblázat A bérlakást ketten használók esetén

L A K Ó S Z O B Á K S Z Á M A					
komfort fokozat	**1**	**1+1/2**	**2**	**2+1/2**	**3 és több**
összkomfortos komfortos	180	204	228	240	264
félkomfortos	156	180	204	228	240
komfort nélküli és szükséglakás	96	120	132	156	180

„D" táblázat A bérlakást egyedül használók esetén

L A K Ó S Z O B Á K S Z Á M A					
komfort fokozat	**1**	**1+1/2**	**2**	**2+1/2**	**3 és több**
összkomfortos komfortos	96	120	144	168	192
félkomfortos	72	96	120	144	168
komfort nélküli	48	72	96	120	144

Előterjesztés 3. számú melléklete

INDOKOLÁS
a .../2024. (....) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

Budapest Főváros Kormányhivatala a BP/2800/00129-1/2024 iktatószámú „Szakmai segítségnyújtás a 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelettel kapcsolatban" tárgyú levelében észrevételeket tett az Önkormányzat felé, Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) jogszerűségével kapcsolatban. A dokumentumban részletezett magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekkel való összhang megteremtése érdekében szükséges a rendelet módosítása.

Részletes Indokolás

1. §-hoz

A bevezető részben a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezés vagy az eredeti jogalkotói hatáskört megállapító rendelkezés után meg kell jelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a jogszabályt kiadják.

A kerületi önkormányzatok által ellátandó feladatok felsorolását Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdése tartalmazza, ennél fogva elegendő e bekezdés megfelelő, 14. pontjában meghatározott kerületi önkormányzati feladatot, a „saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodást" feladatkörként megjelölni, az Mötv. 13. § (1) bekezdés 9. pontjára hivatkozás szükségtelen.

Önkormányzati rendelet bevezető részének a megszövegezésekor az önkormányzat feladatköreként az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés megfelelő pontját, a helyi önkormányzatokról szóló törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését vagy más törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését kell feltüntetni.

A bevezető részben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) valamennyi felhatalmazásként értékelhető rendelkezését fel kell tüntetni.

2. §-hoz

A megjelölt önkormányzati gazdasági társaság elnevezése hibásan szerepel a rendeletben, a cég elnevezéseként a cégnyilvántartásban szereplő adattal egyezően „FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság" elnevezést kell feltüntetni.

3. §-hoz

A 3. § -ban található értelmező rendelkezések 4. pontjában a „közösségi hasznosítás", 5. pontjában pedig a „közösségi hasznosító szervezet" fogalmak nem kellő részletességgel meghatározott tartalmuk miatt nem felelnek meg a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 67. § (1) bekezdésébe foglalt érthetőségi elvárásnak.

A „közösségi hasznosító szervezetet", mint jogalanyt a jogi norma címzettjei a cégbíróság által vezetett cégnyilvántartásban és a Magyar Államkincstár által vezetett törzskönyvi nyilvántartásban sem lelhetik fel, így hatályos adatai megismerésében is korlátozva lehetnek, ezért szükséges a két értelmező rendelkezés kiegészítése.

4. §-hoz

Az Lt 2. számú mellékletének r) pontja visszautal a 68. § (2) bekezdésére, amely szerint az önkormányzatok bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalmaznia kell a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit.
Erre az élethelyzetre vonatkozó kifejezett szabályozási kötelezettség követelménye azonban a helyi szabályozásban nem érvényesül maradéktalanul, ezért szükséges az Ör. kiegészítése erre az élethelyzetre vonatkozóan.

5. §-hoz

Az Lt. 12. § (4) bekezdése értelmében a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. Az Lt. rendeletalkotási felhatalmazást nyújtó 12. § (5) bekezdése rögzíti továbbá, hogy önkormányzati lakás – és az Lt. 36. § (1) bekezdéséből adódóan – az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiség ellenőrzése egy naptári éven belül történő lefolytatásának gyakoriságát önkormányzati rendeletben kell meghatározni.
Az Ör. 4. § (7) bekezdésében megfogalmazott „lakossági bejelentés alapján" történő és „szükség szerinti" bérbeadói ellenőrzés kodifikálásával a rendelet nem felelt meg az Lt. 12. § (5) bekezdésében foglalt törvényi előírásnak, hiszen konkrétan, számszerűsítve nem rögzítette az egy éven belül történő vizsgálatok gyakoriságát, ezért szükséges a rendelkezés módosítása.

6-8. §-hoz

Az Ör. 2.§ (2) bekezdésének törlése következtében szükséges egyértelműsíteni, hogy a rendelet 5. 6. és 11. alcíme alatti rendelkezések szociális alapon bérbe adott lakásokra vonatkoznak.

9. §-hoz

A piaci alapú és költségelven bérbeadott lakások elidegenítésére vonatkozó részletes szabályozás hiánya az Lt. 54.§ előírásaiba ütközik. Tekintettel arra, hogy a költségelvű és piaci lakások elidegenítésére vonatkozó szabályozás a rendelet módosításával bekerül a 29. és 30. §-ba, ezért a 20.§ (5) bekezdése módosításra kerül.

10. §-hoz

A jelen rendelet elfogadásával az Ör. 21.§ (2) bekezdése hatályát veszti, melyre visszautal az Ör. 21.§ (9) bekezdése, ezért annak módosítása szükséges.

11. §-hoz

Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeit az Ör. 27. § - 34. § -ai kifejezetten a szociális bérlakások és helyiségek elidegenítése tekintetében tartalmazzák. A piaci alapú és költségelven bérbeadott lakások elidegenítésére vonatkozó részletes szabályozás hiánya az Lt. 54.§ előírásaiba ütközik. Elengedhetetlen tehát, hogy az önkormányzat, az Lt. előírásait szem előtt tartva rendeletében – bérbeadási módok szerint – állapítsa meg az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeit.
Tekintettel arra, hogy a költségelvű és piaci lakások elidegenítésére vonatkozó szabályozás a rendelet módosításával bekerül a 29. és 30. §-ba, ezért a 21.§ (13) bekezdéséből az elidegenítésre vonatkozó utalás törlésre kerül.

12. §-hoz

Tekintettel arra, hogy az Ör. elidegenítéssel kapcsolatos része kiegészült a költségelvű és piaci lakások elidegenítésére vonatkozó feltételekkel, ezért a fejezet már nem kizárólag a szociális alapon bérbeadott lakásokra vonatkozik, ezért szükséges az alcím módosítása.

13. §-hoz

A piaci alapú és költségelven bérbeadott lakások elidegenítésére vonatkozó részletes szabályozás hiánya az Lt. 54.§ előírásaiba ütközik.
Elengedhetetlen tehát, hogy az önkormányzat, az Lt. előírásait szem előtt tartva rendeletében – bérbeadási módok szerint – állapítsa meg az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeit. A korábban csak a szociális alapon bérbe adott lakások eladására vonatkozó szabályozás ezen részéből általános feltétel lesz.

14-16. §-hoz

Az Lt. az önkormányzati lakások vételára meghatározása körében kötelezően alkalmazandó 52. § (2) bekezdése szerint „a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét."
A rendeleti szabályozás a bérlő/vevő hátrányára bővíti azon feltételeket, amelyek esetén a bérlői ráfordítás forgalmi értéket csökkentő tényezőként figyelembe vehető. Az Lt. 52. § (2) bekezdésében nem szereplő, további feltételül szabja ugyanis, hogy csak olyan beruházások vehetők figyelembe, amelyek a bérbeadóra tartoztak, de azokat a bérlő, a bérbeadó hozzájárulásával mégis maga végezte el, és amelyek értékét a bérlő/vevő számlával tudja igazolni.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf. 5012/2017 határozata szerint: „A helyi önkormányzat központi szinten már szabályozott tárgyban, arra vonatkozóan ellentétes tartalommal nem alkothat rendeletet.

Többletbefizetés esetén az árengedmény összege szociális alapon bérbeadott lakás elidegenítése esetén 15 %-ra változik, míg a piaci és költségelvű lakások esetén 10% kerül rögzítésre.
A törvényi felhatalmazás kereteit lépte túl a Képviselő-testület, amikor az adásvételi szerződésekben biztosított részletfizetési lehetőség keretrendszerének meghatározása során a vételár hátralékra jelzálogjog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséről rendelkezett.

A zálogjog jogszabályi alapításával kapcsolatban a Kúria Önkormányzati Tanácsa a Köf.5007/2012/6. számú határozatában megállapította: „Az önkormányzat felhatalmazása a lakások és egyéb helyiségek elidegenítésekor a vételár meghatározására, a részletfizetés és egyéb kedvezmények megállapítására terjednek ki. Az eladás, avagy a vételár megfizetése módjának és feltételeinek megállapítására irányuló felhatalmazás [Lt. 54. § (3) bekezdés, 58. § (3) bekezdés] nem jelenti dologi jogi kötelmet eredményező biztosíték rendeleti előírására." Ennek megfelelően önkormányzati rendelet – magasabb szintű jogszabályi felhatalmazás hiányában – nemcsak a lakások, hanem az egyéb helyiségek elidegenítése esetében sem alapíthat jelzálogjogot.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa a Köf.5008/2010/8 számú határozatában rögzítette: „Az önkormányzat, mint tulajdonos szerződésben rendelkezhet az adott tárgyban, azonban törvényi felhatalmazás nélkül közhatalmi jogosítványaival élve, rendeletben nem."

Fentiekre tekintettel a zálogjog keletkeztetését előíró önkormányzati rendelkezés túlterjeszkedik az Lt. szerinti jogalkotási felhatalmazáson, tekintve, hogy szerződéses biztosítékok kikötésére adásvételi szerződésben van jogszerű lehetőség.

17-18. §-hoz

A víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott, a bérlők által a bérbeadónak a közüzemi vízfogyasztásért és csatornahasználatért fizetendő – díjmegtérítés havi összege azokban a

bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető, az önkormányzat tulajdonában álló lakás esetében az önkormányzat – a fővárosban a kerületi önkormányzat, a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat – rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák, valamint a településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatának egytizenketted része.
Az Ör. e vonatkozásban nem éves, hanem havi normát határozott meg. Az önkormányzat nem hagyhatja figyelmen kívül a jogforrási hierarchiában magasabb szinten elhelyezkedő jogszabályban előírt jogalkotási kötelezettségét. Ebből következően az önkormányzat a tulajdonában álló, vízmérő órával nem rendelkező lakás esetében rendeletben köteles megállapítani a víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normákat, amely nem helyettesíthető a Rendelet 4. mellékletének táblázataiban meghatározott havi norma meghatározással. Az átalányérték havi meghatározása sérti az MT rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettséget.

Az Ör. a bérbeadó részére történő „térítési összeg" fizetésére vonatkozó szabályokat rögzít arra az esetre, ha a lakásbérlő nem rendelkezik mellékvízmérővel, illetve az azon mért fogyasztáson alapuló közszolgáltatónak való közvetlen díjfizetést előíró szerződéssel.
A „térítési összeg" helyett az Lt. 91/A. § 18. pontjában meghatározott „külön szolgáltatási díj" jogi fogalom a megfelelő, hiszen ezen jogszabályhely a) alpontja szerint a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelszállítás) biztosítása a külön szolgáltatások körébe tartozik. Az Lt. 35. § (1) és (2) bekezdése szerint a bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott, önkormányzati rendeletben meghatározott külön szolgáltatási díjat. Az önkormányzat – törvény keretei között – rendeletben köteles meghatározni a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania, összhangban az Lt-nek az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalmát meghatározó 2. számú melléklete l) pontjával.

19. §-hoz

Korábbi jogszabály-szerkesztési elírás miatt az érintett szerkezeti egységekben a jelölt szövegrészek pontosítása szükséges.

20. §-hoz

A lakásokkal és helyiségekkel való gazdálkodás szabályait, amelyek az Ör-ben több helyen, elszórva találhatók meg „tartalomjegyzék jelleggel" felsorolja, amely sérti a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (5) bekezdés b) pontjában foglaltakat, miszerint a jogszabályok megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály ne tartalmazzon indokolatlanul olyan rendelkezést, amely normatív tartalommal nem bír.

Az Ör. 2.§ (6) bekezdésében az eltérés lehetőségének biztosítása sérti az Lt. 34. § (1) bekezdése szerinti, a lakbérek mértékének szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével való rendeleti meghatározására vonatkozó kötelezettséget.

Az Lt. 18. §-a kifejezetten abban az esetben teszi lehetővé a bérbeadónak a bérlő cserelakásba való kiköltöztetését, ha „az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el." A bérlő cserelakásba költöztetése és bérleti jogviszonyának szünetelése tehát önmagában amiatt, hogy önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta, nem írható elő.

A piaci alapú és költségelven bérbeadott lakások elidegenítésére vonatkozó részletes szabályozás hiánya az Lt. 54.§ előírásaiba ütközik. Tekintettel arra, hogy a költségelvű és piaci lakások elidegenítésére vonatkozó szabályozás a rendelet módosításával bekerül a 29.§-ba, ezért a 20.§ (7) bekezdése törlésre kerül.

Az Lt. 34. §-a az önkormányzati lakásokra vonatkozó lakbérmértéket előíró önkormányzati rendeletek keretszabályait tartalmazza. Tekintettel arra, hogy a hatályos Lt. 2. számú melléklete a fizetendő bruttó lakbér mértékének egyéb tényező figyelembevételével történő meghatározására az érintett kerületi önkormányzatok számára nem ad kifejezett felhatalmazást, az Lt-ben kapott felhatalmazás keretein

túlmutat az Ör. 21. § (2) bekezdése szerint a fizetendő lakbér mértékének az inflációs rátára hivatkozással történő szabályozása.
Az Alkotmánybíróság 78/1995. (XII. 21.) AB határozatában úgy ítélte meg, hogy „az inflációs ráta – bár általánosan ismert fogalomnak tekinthető – nem minősül olyan ténynek, illetve adatnak, amelyhez jogszabály normatív tartalmú jogkövetkezményt fűzhet.”
A fizetendő lakbér mértékének inflációs rátára hivatkozással való megállapítása – összhangban a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5.013/2023/6. számú határozatával is – nem felel meg az Lt. 34. §-a szerinti lakbérmérték meghatározásnak, nem jelent kiszámítható szabályozást a lakbérfizetési kötelezettség mértékét illetően az érintett bérlői kör számára.

21. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Előterjesztés 4. számú melléklete

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete módosításához

1. Társadalmi hatások

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs társadalmi hatása.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak az Önkormányzat bevételeit befolyásolhatják.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltaknak nincs környezetre gyakorolt hatása.

4. Egészségügyi követelmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi követelményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak az adminisztrációs terheket kis mértékben befolyásolják.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak, a rendeletben foglaltak végrehajtásának pénzügyi kiadása, követelménye az önkormányzat szempontjából nincs.