

## Előterjesztés

### a Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

2023. szeptember 28-i ülésére

#### az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	minősített többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság Gazdasági és Jogi Bizottság

Előterjesztők:

  
Dr. Sándor Péterné

  
Fazekas Csilla

  
Timár Gyula

  
Marschall Máté

  
Gulyás Gergely-Kristóf

  
Zsitnyák János

  
Varga Dániel

  
Dr. Patthy Szabolcs

#### I. Előterjesztés

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításával, bérbeadásával, valamint a tulajdonosi, bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos szabályokat.

A Lakásrendelet 11/A. §-a rendelkezik az ún. „szolgálati lakásokról”, amely alapján a költségelví laktér megállapítása mellett pályázat útján adható bére lakás az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, vagy a tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselője, közalkalmazottja, vagy munkavállalója részére a fennálló köztisztviselői, közalkalmazotti, vagy munkaviszony idejére, de legfeljebb öt évre. Jelen rendeletmódosítási javaslatunk alapján a szolgálati célú lakásbérlet teljesen átalakulna, szélesebb kört érintő és életszerűbb feltételrendszert szeretnénk bevezetni, hisz az elmúlt négy évben szolgálati lakás nem került bérbeadásra.

Egyrészt a határozott idejű bérleti jogviszony legfeljebb 5 évben történő korlátozását kívánjuk megszüntetni, hisz egyáltalán nem biztos, hogy 5 év alatt valaki meg tudja oldani tartós lakhatását és emiatt ne kerüljön veszélybe a kerületért dolgozó, szolgálatot teljesítő munkavállaló egzisztenciája. A határozott idejű bérleti jogviszonyt megtartva a szolgálati jogviszony időtartamához igazodó bérleti időre teszünk javaslatot. Másrészt szélesíteni kívánjuk a jogosultak körét, az önkormányzat költségvetési szerveinél, gazdasági társaságoknál foglalkoztatott munkavállalókon kívül a kerületi közoktatási intézmények dolgozói számára is lehetőséget szeretnénk biztosítani. Az I. kerület méltán lehet büszke mind az óvodai ellátás mind pedig az oktatás színvonalára, az elmúlt időszakban is igyekeztünk az iskoláink és az ott dolgozó pedagógusok munkáját elismerni, ennek részeként most a szolgálati lakáshoz jutás lehetőségének biztosításával szeretnénk erősíteni a kerületi gyermekek közoktatását.

A javaslatunk értelmében a bérleti jogviszony nem a nehézkesen működő pályázat útján, hanem a munkáltató javaslata alapján az illetékes bizottság döntésével jönne létre. A munkáltató minden esetben ismeri a munkavállalók szakmai minőségét, munkavégzését, családi körülményeit, így a javaslata alapján olyan kollégákat tudunk a kerületben tartani, akik kiváló szakmai kvalitással bírnak.

A bérleti díj mértékén nem kívánunk változtatni, megmarad a költségelű lakbér, és természetesen továbbra is feltételként szerepel, hogy budapesti lakástulajdonnal vagy bérleti jogviszonnyal sem az érintett dolgozó, sem a vele költöző hozzátartozója nem rendelkezhet.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tervezett rendeletalkotás a lakások bérbeadásával a költségvetésben bevételt keletkeztet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, továbbá az Mötv. 50 §-a és a 42. § 1. pontja alapján a képviselő-testület minősített többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékletben foglalt rendeletalkotási javaslat megtárgyalására és annak elfogadására!

## **2. Rendeletalkotási javaslat**

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ...../2023. (.....) önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerint.

## **3. Az előterjesztés melléklete(i)**

1. melléklet: rendelet tervezete

2. melléklet: rendelet indokolása

3. melléklet: előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. §-a alapján

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2023. (.....) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

**1. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 11/A. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

**„11/A. § (1)** Szolgálati lakás az olyan önkormányzati tulajdonban álló lakás, amely

- a) az önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv,
- b) az önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság,
- c) az I. kerületben működő állami, önkormányzati vagy egyházi fenntartású közoktatási intézmények alkalmazásában álló köztisztviselő, valamint közalkalmazott és más munkavégzésre irányuló jogviszonnyal rendelkező személy elhelyezésére szolgál.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott szolgálati célú bérlakásokat a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság jelöli ki.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott lakáskeret felhasználására a munkáltatók, az (1) bekezdés c) pontja esetében a közoktatási intézményvezetők tesznek javaslatot a bérbeadónak. A szolgálati lakás bérbeadásáról a munkáltató javaslata alapján a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(4) A dolgozó akkor jelölhető szolgálati célú lakásra, ha ő és a vele együtt költöző hozzátartozója nem rendelkezik

a) Budapest közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdonnal vagy beköltözhető lakáson fennálló hasznélvezeti joggal és

b) Budapest közigazgatási területén állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozó bérleti jogviszonnyal.

(5) A (4) bekezdés a) pontjában foglaltak igazolásához csatolni kell az ingatlanügyi hatóság által kiállított, 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítványt.

(6) A szolgálati lakás bérbeadása a bérlőnek az adott szervnél fennálló munkaviszonya időtartamára költségelvű lakbér mellett történhet.

(7) Szolgálati lakás esetén

a) nem lehet hozzájárulni a lakásba való befogadáshoz, a tartási szerződéshez, az albérletbe adáshoz,

b) a lakáscseréhez akkor lehet hozzájárulni, ha a csere folytán a lakásba költöző bérlő az (1) bekezdésben meghatározott szervvel, intézménnyel munkaviszonyban áll, vagy azt létesít.

(8) A szolgálati lakás bérlője a munkaviszony bármely okból történő megszűnését követően 30 napon belül köteles a szolgálati lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen a bérbeadónak átadni.”

## 2.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023.....

Váradiné Naszályi Márta

polgármester

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet

jegyző

### **Általános indokolás**

A Lakásrendelet alkalmazása során szükségessé vált a szolgálati lakásra jogosultak körének bővítése annak érdekében, hogy a kerületi közoktatási intézmények dolgozói minél kedvezőbb körülmények között tudják ellátni feladatukat.

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.

### **Részletes indokolás**

Indokolás az 1. §-hoz:

A szolgálati lakásra jogosultak körét, a bérleti jogviszony létesítésének eljárásrendjét és a bérleti időt, bérleti díjat határozza meg.

Indokolás a 2. §-hoz:

A rendelet hatályba lépésének dátumát szabályozza.

## Hatásvizsgálat

### **1. A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

A rendelet lehetőséget biztosít az önkormányzat költségvetési szerveinél dolgozók körén kívül a kerületi, állami vagy önkormányzati fenntartásban lévő közoktatási intézmények dolgozóinak szolgálati lakás bérleti jogára. Ennek társadalmi hatásaként a közszolgálatban dolgozók megbecsülése, munkájuk elismerése erősödik. A jelenleg üresen álló lakások bérbeadásával az Önkormányzat kiszámítható és rendszeres bevételhez jut.

### **2. A rendelet környezeti és egészségi következményei:**

A rendeletnek környezeti és egészségi következménye nincs.

### **3. A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A rendeletnek adminisztratív terheket jelentősen befolyásoló hatása nincs.

### **4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:**

A szolgálati lakásokra vonatkozó szabályozás alapján az elmúlt években nem került sor bérbeadásra, miközben az önkormányzat költségvetési szerveinél, gazdasági társaságainál folyamatosan nagy mértékű fluktuációt tapasztaltunk, amelynek megállításának egyik eszköze a szolgálati lakás biztosítása lehetett volna. A munkavállalóink megtartása és a jogosulti kör bővítésével a kerületi köznevelés színvonalának biztosítása teszi szükségessé a rendelet megalkotását.

### **5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

Az alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.