

**Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének
18/2020. (VII. 31.) önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és
elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése e) pontjában, valamint a (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, 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, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, valamint 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthoneremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény 20/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 20. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Szociális Családiház-építési Program keretében létesült, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének és használati díjának mértékét a jelen rendelet alapján kell meghatározni.”

2. §

E rendelet 2021. január 2. napján lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Kmf.

Bukodi Károly
polgármester

dr. Molnár Csaba
jegyző

Kihirdetve: 2020. július 31. napján.

dr. Molnár Csaba
jegyző

1. ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthoneremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Törvény) VII. Fejezete értelmében a Szociális Családiház-építési Program keretében Ócsa város határában, Alsópakony településrészen felépült lakhatási célú ingatlanok önkormányzati tulajdonba adásáról született központi döntés. A Törvény 19. § (1) bekezdése értelmében 2019. január 1. napjától „(...) az Ócsán megvalósuló Szociális Családiház-építési Program keretében felépült, az 1. mellékletben felsorolt lakhatási célú ingatlanokon, valamint az ingatlanokon lévő víziközmű vagyonelemekben Ócsa Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) a fennálló lakásbérleti jogviszonyokkal terbelten, a fennálló lakásbérleti jogviszonyokból eredő jogosultságok és kötelezettségek átszállásával ingyenesen tulajdonjoga keletkezik.”

Tekintettel arra a t. Képviselő-testület által több vonatkozásban is kinyilvánított célra, amely szerint az Önkormányzat azonos módon kíván kezelni valamennyi tulajdonában álló önkormányzati bérlakást, így a Szociális Családiház-építési Program keretében létesült bérlakásokat és az egyéb önkormányzati bérlakásokat, a lakbér és használati díjak vonatkozásában megvalósuló egységesítés érdekében került megalkotásra az R.-t megfelelően módosító, a t. Képviselő-testület elé terjesztett rendelet-tervezet.

A rendelet megalkotására elsősorban a Törvény 19. § (6) bekezdése, illetve 20/A. §-a jelent felhatalmazást, amely rendelkezések értelmében a Szociális Családiház-építési Program keretében létesült, és az Önkormányzat tulajdonába került lakásokra vonatkozó lakásbérleti díjat az Önkormányzat jogosult rendeletben megállapítani.

A rendelet-tervezet – a hatálybalépés időpontjának a meghatározásával – figyelemmel volt továbbá egyrészt arra, hogy megfelelő felkészülési időt biztosítson a bérlők számára, másrészt a Törvény 19. § (2) bekezdésében foglalt azon rendelkezésre, amely kizárja, hogy a Szociális Családiház-építési Program keretében létesült lakások önkormányzati tulajdonba kerülését követő két éven belül a bérlők számára a Nemzeti Eszközkezelő által kötött lakásbérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételek kerüljenek alkalmazásra, és ezzel együtt kizárja a egységesítés korábbi időpontban történő megvalósításának a lehetőségét.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1.§-hoz

Az általános indokolásban foglaltakra tekintettel rögzítésre került azon rendelkezés, amely biztosítja a Szociális Családiház-építési Program keretében létesült, és az Önkormányzat tulajdonába került lakások és az egyéb önkormányzati bérlakások egységes kezelését a lakbér, illetve a használati díj vonatkozásában.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályba léptető, valamint a hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmazza.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (2) bekezdése határozza meg, hogy a jogszabály előkészítőjének a hatásvizsgálat során milyen szempontokat kell vizsgálnia, melyre tekintettel a javaslat várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében – az alábbi tájékoztatást adom:

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

A rendelet biztosítja, hogy az önkormányzati bérlakásokra azonos mértékű – jelentős részben a bérlők vagyoni, jövedelmi viszonyaitól függő – bérleti díj kerüljön alkalmazásra a bérlakások elhelyezkedésétől függetlenül, amelyen keresztül a rendelet biztosítja a bérlőket terhelő fizetési kötelezettségek egységesítését, így az indokolatlan különbségtétel, diszkrimináció megszüntetését. Mindezekon keresztül a rendelet elősegítheti, hogy a korábbiakban kialakult szegregátum felzárkózzon, a szegregátumban élőkkel szembeni (az indokolatlan különbségtételből fakadó) esetleges társadalmi ellenérzések megszűnjenek, és a jövőben ne legyen érdemi különbség az ingatlanokban, illetve a bérlők anyagi terheiben az ingatlanok elhelyezkedése alapján.

A rendelet egyes esetekben eredményezheti a bérleti díj mértékének az emelkedését adott bérlők vonatkozásában, azonban tekintettel arra, hogy a bérlők – vagyoni, jövedelmi viszonyaiktól függően – továbbra is kezdeményezhetik a szociális alapú bérleti díj alkalmazását, minden esetben biztosított, hogy a bérleti díj megfizetése ne jelentsen aránytalan terhet a bérlők számára.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A bérleti díjak felülvizsgálata, egységesítése pozitív hatást gyakorolhat a költségvetésre.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

Nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A bérleti díj mértékének a megállapítása, illetve a várhatóan egyszerre nagyobb számú, a szociális alapú bérleti díj alkalmazására vonatkozó kérelem elbírálása átmenetileg jelenthet nagyobb adminisztratív terhet, ezen átmeneti időszakon túl azonban külön adminisztratív teher nem merül fel, ellenkezőleg, a további adminisztratív kötelezettségeket várhatóan megkönnyíti az egységes bérleti díjak alkalmazása.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az önkormányzat a lakbér mértékét kizárólag rendeletben állapíthatja meg, így az egységes lakbér, illetve használati díj megállapításához a jogszabály megalkotása elengedhetetlenül szükséges, amelyre tekintettel a jogalkotás elmaradása kizárja az egységes bérleti díjak alkalmazását.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.