

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2012. június 21-én tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet módosítása

Iktatószám: 11004/2012.

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Vikor László hatósági és adóiroda vezetője
Szigeti Lajosné ügyintéző

Melléklet: 1. számú: rendelet-tervezet

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, jogi és Ellenőrzési Bizottság	SZMSZ. 1.melléklet IV./C.) 5. pont
Egészségügyi és Szociális Bizottság	SZMSZ. 1.melléklet I./C.) 8. pont

Meghívott:

-

Határozatot kapja:

Bogyay László intézményvezető, **dr. Resch Karolina** jogász (Városgondnokság)

Tisztelt Képviselő-testület!

Egy évvel korábban az új jogszabály-szerkesztési követelmények, és az átláthatóbb szabályozás érdekében alkottunk új rendeletet az önkormányzati lakások és helyiségek bérleti jogviszonyával kapcsolatosan azzal, hogy a szociális bérlakások összkomfortos kategóriájában 10 %-os lakbéremelést fogadtunk el. A lakáskiutalás rendszerén és feltételein lényeges változtatás akkor nem történt, a korábban kialakult struktúra került átemelésre.

Azóta számos bizottsági döntés született, amelyek meghozatala és előkészítése során több módosító javaslat fogalmazódott meg az érintettek részéről. A gyakorlati tapasztalatok összegzése, és a javaslatok előzetes leegyeztetése céljából 2012. május 14-én megbeszélést hívott össze az Egészségügyi és Szociális Bizottság elnöke az alpolgármester, továbbá a Városgondnokság és a Polgármesteri Hivatal szakembereinek bevonásával. A megfogalmazott javaslatokat az alábbiakban részletezem.

Lakásigénylési (sürgősségi) névjegyzéket utoljára 2004-ben fogadott el a képviselő-testület. A visszalévő lakásigényekről várhatóan év végéig dönteni tud az Egészségügyi és Szociális Bizottság. Az említett sürgősségi névjegyzékre az a kérelmező kerülhetett fel képviselő-testületi határozattal, akit előzetesen a jegyző ilyen jogcímen vett fel a bérlakásra jogosultak nyilvántartásába. Látható, hogy két nyilvántartás képződött párhuzamosan (a sürgősségi, és a bárlakásra jogosultak listája), amelyek rendkívül lassan és rugalmatlanul töltötték be szerepüket. Ennek az is oka volt, hogy a tipikusnak mondható megüresedett lakásokat nem fogadták el sürgősségi listán soron következők, és pályáztatással kellett bérlőt keresni.

5-10 éve átvett kérelmek is felhalmozódtak, amelyek benyújtói a mai napig sem kerültek fel a névjegyzékre. Mindenképp torz képet mutat a több éves kérelmek összesített száma, mert az időközben beállt változások miatt sem feltétlen fejezik ki az aktuálisan jelentkező lakásigényeket.

A bemutatott rendszeren alapjaiban szükséges változtatni, aktuális igényekhez igazodó, rugalmas lakás-kiutalási szabályokkal. *Főszabályként javasolom bevezetni a* korábban kiegészítő jelleggel funkcionált *pályáztatási rendszert* a szociális alapon létesítendő jogviszonyok alapjául. Közzétételt követően az előírt vagyoni és jövedelmi feltételek fennállása esetén nyújthatja be pályázatát az igénylő, aki lehet jelenlegi önkormányzati lakásbérlő is. Utóbbi kategóriát korábban „minőségi cserére váró bérlő lakásigényeként” nevesítette a rendeletünk, mivel az illetékes bizottság dönthette el, hogy a lakásigénylési névjegyzékről vagy a minőségi cserére váró bérlők közül jelöli ki a megüresedett lakásra az új bérlőt.

Változást jelent a szociális alapon történő lakáshoz jutás feltételei között két új kritérium, amelyek szerint kizáró ok, ha kérelmezőknek korábban lakásbérleti jogviszonya volt már önkormányzatunkkal vagy a kérelmezőnek és vele együtt költözni szándékozóknak adóssága van a Városgondnokság, helyi közszolgáltatóink

vagy önkormányzati adóhatóságunk felé. Utóbbi feltételt a szakemberek letelepítésének feltételei közé is javasolom beépíteni.

A mellékelt rendelet-tervezet szerint a pályázók közül elsőbbséget élvez a meglévő önkormányzati lakásbérlet, akinek és a vele együtt költözni szándékozók nevén nincs lejárt esedékességű hátralék fenti intézmények felé és az egyéb rendelet-tervezetben előírt feltételeknek megfelelő a pályázata.

A határidőre fizető bérletink táborát kívánjuk e lehetőséggel helyzetbe hozni indokolt lakásigényeik kielégítése (pl.: ha az időközben megszületett gyermekek száma indokolja) céljából.

A még kezelhető összegű hátralékot felhalmozó bérletnek is jogosan merülhet fel olyan szándéka, hogy az alacsonyabb rezsivel járó lakás fenntartása mellett részletekben ki tudná fizetni a felhalmozott hátralékát.

Így részére is célszerű biztosítani az optimálisabb lakáshoz jutást, ha a fent említett személyek együttes hátraléka nem haladja meg a 200.000 Ft-ot, és amelynek visszafizetését legfeljebb 24 hónap alatt vállalja az új lakás költségeinek egyidejű megfizetése mellett. Az ilyen tartalmú pályázat viszont nem élvez elsőbbséget a többivel szemben, továbbá rendkívüli felmondásra ad okot, ha bármelyik fizetési kötelezettségének nem tesz eleget a bérlet a későbbiekben.

Lehetőséget kell biztosítanunk az olyan lakásigénylőnek is, aki a Családok Átmeneti Otthonában a szakemberek előtt bizonyította, hogy életvitelében, családdal való hozzáállásában és pénzügyei terén helyt tud állni az Otthonban eltöltött időszak után. Ennek megfelelően, egy évben legfeljebb egy alkalommal szintén elsőbbséggel rendelkezne a rendeletünkben előírt feltételeknek megfelelő, és a Családok Átmeneti Otthona vezetőjének szakmai támogatásával benyújtott lakásigény.

Szükségesnek tartom az illetékes bizottság részére bevezetni azt a jogot, hogy eredménytelennek nyilvánítsa a pályázatot, ha az elsőbbséget nem élvező benyújtók – környezettanulmányból levezethető – jövedelmi helyzete nem biztosítja a rezsiköltségek rendszeres megfizetését.

A rendszer akkor válik zárttá, ha arra is gondolunk, amikor benyújtott pályázat hiányában vagy bizottsági döntés alapján válik eredménytelenné egy eljárás. Ezt követően legkésőbb 30 napon belül ismét gondoskodni kell a felhívás közzétételéről. Ha az eredménytelenül zárult eljárást követően, de még a következő pályázati felhívás közzétételének megrendelését megelőzően - az egyébként vonatkozó feltételeknek megfelelő - lakásigény érkezik a jegyzőhöz, akkor célszerű lehetővé tenni, hogy kérelem alapján dönthessen az Egészségügyi és Szociális Bizottság a lakás kiutalásáról. Ezzel időt, és további hirdetési és lakásfenntartási költségeket takaríthatunk meg.

Fel kell készülnünk olyan élethelyzetekre is, ahol rendkívüli okokra hivatkozva, soron kívül kérnek önkormányzati lakást, pl: káresemény következett be. Ezen esetek gyors megoldása érdekében a rendelet-tervezet döntési jogot biztosít a polgármesternek, amely alapján határozott időre, de legfeljebb három hónapra köthető lakásbérleti szerződés. A határozott idő leteltét követően, kérelem alapján az illetékes bizottság dönt újabb, határozott időre szóló lakásbérleti jogviszony létesítéséről.

Korábbi évekkel ellentétben jelenleg nem tudunk az önkormányzatunk érdekköréből felmutatni olyan körülményt, amely azt indokolná, hogy a bérlakás forgalmi értékének 20 %-val megegyező, de legfeljebb 400.000 Ft összegben térítést nyújtunk bérlőnknek a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésekor. Így javaslom megszüntetni a vonatkozó rendelkezéseket.

A közös megegyezéstől eltérően (amit eddig kizárólag a bérlők kezdeményeztek) előállhat, amikor törvényben foglalt esetben önkormányzatunk mondana fel lakásbérleti szerződést. Ez esetben cserelakást kell felajánlanunk, ugyanakkor a lakástörvény szerint önkormányzati rendeletben kell rögzíteni annak a megállapodásnak a kereteit, amikor a bérlő cserelakás helyett pénzbeli térítést kér. Javaslom, hogy ennek a pénzügyi térítésnek a felső határa a bérlakás forgalmi értékének a 20 %-a, de legfeljebb 400.000 Ft legyen.

A lezajlott és a folyamatban lévő intézményi átszervezésekhez igazodó fogalmat kell bevezetni a szakember letelepítése céljából bérbe adandó lakásra jogosultak meghatározásához.

Speciális eseteket jelentenek a szociális alapon bérbe adásra kerülő távfűtéses lakásaink. Ez esetekben pozitívum, ha kérelmezőnél az egy főre számított havi nettó jövedelem összege minél magasabb. Ugyanakkor ez a jövedelemszint meghaladhatja a minimálbér kétszereseként meghatározott jövedelemhatárt. Ezért távfűtéses lakások esetében javaslom a szociális rászorultság jövedelem határának megemelését 150 %-ra egy visszahivatkozó rendelkezés hatályba léptetésével annak érdekében, hogy ne kelljen elutasítanunk olyan lakásigényt, ahol feltételezhetően nem halmoznak fel rezsihátralékot.

Javaslom rendeletbe emelni a Családsegítő Szolgálat környezettanulmányok felvételében való közreműködését, amelyek eddigi elkészítéséért köszönetet mondok a Szolgálat valamennyi közreműködő dolgozójának.

Mindezek és a bizottsági vélemények alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el az 1. számú mellékletben található rendelet-tervezetet.

Komló, 2012. június 7.

Polics József
polgármester

**KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
../2012. (.....)
ö n k o r m á n y z a t i r e n d e l e t e**

**AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL
SZÓLÓ 17/2011. (VI.24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Módosító rendelkezések

1.§

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 17/2011. (VI.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján (pályáztatással), költségelven (pályáztatással), szakember letelepítése céljából vagy rendkívüli élethelyzetre való tekintettel adható bérbe.”

2.§

A Rendelet 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel úgy is megszüntethető, ha bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe. Az új lakás kiválasztására a felek megállapodása az irányadó.”

3.§

A Rendelet 8. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„8.§

„Bérbeadó felmondása esetén a cserelakás felajánlása helyett alkalmazható pénzbeli térítés összege a bérlakás forgalmi értékének 20 %-a, de legfeljebb 400.000 Ft lehet.”

4.§

A Rendelet 11. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) Önkormányzati lakás havi lakbérének négyzetméterre vonatkozó mértékét az 1. melléklet tartalmazza. A szociális bérlakásra vonatkozó lakbért kell alkalmazni a szakember letelepítése céljából és a rendkívüli élethelyzetre való tekintettel bérbe adott önkormányzati lakásra is.”

5.§

A Rendelet 12. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. §

- (1) *Szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében a jegyző gondoskodik a megüresedett önkormányzati lakásra pályázat kiírásáról és helyben szokásos közzétételéről. A jegyzőhöz határidőre benyújtott pályázatokban jelölt kérelmező életkörülményeiről, továbbá vagyoni és jövedelmi helyzetéről a Komlói Kistérség Többcélú Önkormányzati Társulás Családsegítő Szolgálatára készít környezettanulmányt a jegyző megkeresésére. A hiánytalanul benyújtott pályázatokról (a továbbiakban: érvényes pályázat, érvényes pályázatok) és környezettanulmányokról a jegyző készít előterjesztést az Egészségügyi és Szociális Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) részére, amely határozatában kijelöli a lakásbérleti szerződés megkötésére jogosult pályázót.*
- (2) *A Bizottság azt a pályázót jelölheti ki a lakásbérleti szerződés megkötésére, akinek:*
- a) *a vele együtt költözni szándékozókat is figyelembe véve számított havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimális összegének a kétszeresét, egyedülálló esetében annak két és félszeresét, ha az együtt költözni szándékozók között fogyatékos vagy tartós beteg hozzátartozó él, a mindenkori öregségi nyugdíj minimális összegének a 220 %-át, egyedülálló esetén annak 270 %-át,*
 - b) *és a vele együtt költözni szándékozók ingó- és ingatlan vagyonának együttes forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimális összegének az 50-szeres összegét,*
 - c) *pályázata tartalmazza az együtt költözni szándékozók személyes adatait,*
 - d) *és a vele együtt költözni szándékozóknak nincs lejárt esedékességű tartozása a Városgondnokság, Komlói Városgazdálkodási Zrt., Komló-Víz Kft, Komlói Fűtőerőmű Zrt. és a Komló Város Önkormányzati Adóhatósága felé helyi adó, gépjárműadó, kapcsolódó késedelmi pótlék és bírság jogcímén,*

- f) pályázata tartalmazza valamennyi érintett vonatkozásában a hozzájárulást a személyes adatok kezeléséhez, továbbá az (1) bekezdés szerinti környezettanulmány felvételéhez, és
 - g) és a vele együtt költözni szándékozók közül a pályázat benyújtását megelőzően nem volt Komló Város Önkormányzatával lakásbérleti jogviszonya.
- (3) Távfűtéses önkormányzati lakás esetében a (2) bekezdés a) pontjában számított egy főre jutó havi jövedelem 150 %-t kell figyelembe venni.
 - (4) A pályázathoz csatolni kell a (2) bekezdésben előírt feltételeket igazoló okiratokat, nyilatkozatokat.
 - (5) A Bizottság eredménytelennek minősítheti a kiírt pályázatot akkor is, ha valamennyi érvényes pályázatból és kapcsolódó környezettanulmányból arra következtet, hogy az elsőbbséget nem élvező pályázók jövedelmi helyzete nem biztosítja a rendszeres havi rezsiköltségek megfizetését.
 - (6) Eredménytelen pályázati eljárást követően 30 napon belül kell kiírni az újabb pályázatot.
 - (7) Eredménytelenül zárult pályázati eljárást követően, de a következő felhívás közzétételének megrendelését megelőzően benyújtott és a (2)-(4) bekezdéseknek megfelelő kérelmet a Bizottság elé kell terjeszteni, amely dönt a lakásbérleti jogviszony létesítéséről.

6. §

A Rendelet 12. alcímének helyébe a következő szöveg lép:

„12. Bérlok és Családok Átmeneti Otthonából kikerülők pályázati lehetősége”

7. §

A Rendelet 13. § helyébe a következő rendelkezés lép:

- (1) A 12. § (2)-(4) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén a pályázat kiírásakor lakásbérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő is pályázhat a megüresedett önkormányzati lakásra. A bérlő érvényesen benyújtott pályázata elsőbbséget élvez a Bizottság döntése során.
- (2) A pályázat kiírásakor bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő akkor is benyújthatja pályázatát, ha a 12. § (2) bekezdés d) pontja szerint számított lejárt esedékességű tartozása legfeljebb 200.000 Ft, és a megpályázott lakás

rendszeres havi rezsiköltségeivel együtt vállalja a lejárt esedékességű tartozásának legfeljebb 24 havi egyenlő részletben történő megfizetését. E bekezdésben foglalt lejárt esedékességű hátralékkal rendelkező bérlő pályázata nem élvez elsőbbséget a Bizottság döntése során. A hátralék rendszeres havi határidőre történő megfizetése szerződésben vállalt lényeges kötelezettségnek minősül, amelynek elmaradása felmondási oknak minősül.

- (3) *A Családok Átmeneti Otthonából a vezető támogató javaslatával kikerülő lakásigénylő 12. § (2)-(4) bekezdésekben foglalt feltételeknek megfelelő pályázata elsőbbséget élvez a Bizottság döntése során. Évente legfeljebb egy alkalommal adhat támogató javaslatot a Családok Átmeneti Otthonának vezetője.*

8.§

A Rendelet 13. alcímének helyébe a következő szöveg lép:

„13. Rendkívüli élethelyzetre való tekintettel történő bérbeadás”

9.§

A Rendelet 14. § helyébe a következő rendelkezés lép:

- (1) *Rendkívüli élethelyzetre való tekintettel, a jegyzőhöz benyújtott kérelem alapján, soron kívül dönt a polgármester a rendelkezésre álló önkormányzati lakás határozott időre, de legfeljebb három hónapra szóló bérbe adásáról. A határozott időre szóló szerződés leteltét követően, ismételten benyújtott kérelem alapján dönt a Bizottság újabb, határozott időre szóló lakásbérleti szerződésről.*
- (2) *Eredménytelen pályázati eljárást követően a Bizottság dönthet arról, hogy az érintett önkormányzati lakást a későbbiekben rendkívüli élethelyzetre való tekintettel kiutalható lakásként kell figyelembe venni és üresen tartani.*

10. §

A Rendelet 18. § helyébe a következő rendelkezés lép:

- (1) *Ha a megüresedett önkormányzati lakásra szakember letelepítése céljából érkezik kérelem a jegyzőhöz, arról pályázati eljárás lefolytatása és szociális helyzet vizsgálata nélkül dönt a Pénzügyi, Jogi és Ellenőrzési Bizottság, ha kérelmezőnek és a vele együtt költözni szándékozókknak nincs lejárt esedékességű tartozása a Városgondnokság, Komlói Városgazdálkodási Zrt., Komló-Víz Kft, Komlói Fűtőerőmű Zrt. és a Komló Város Önkormányzati Adóhatósága felé helyi adó, gépjárműadó, kapcsolódó késedelmi pótlék és bírság jogcímén. Utóbbi feltételeket a kérelem benyújtásával egyidejűleg köteles igazolni a lakásigénylő.*

- (2) *Szakember letelepítése céljából benyújtott kérelemnek az olyan munkáltatói javaslattal ellátott lakásigénylést kell tekinteni, ahol a kérelmező állami vagy önkormányzati közfeladatot ellátó költségvetési szervnél vagy gazdasági társaságnál áll alkalmazásban. Több lakásigénylő esetén az önkormányzati közfeladatot ellátó költségvetési szervnél vagy gazdasági társaságnál foglalkoztatott kérelmező lakásigénylését kell előnyben részesíteni.*

2. Záró rendelkezések

11. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

12.§

- (1) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni, továbbá hatálybalépésével egyidejűleg meg kell szüntetni a lakásigénylési névjegyzékre felvételre váró kérelmezőkkel kapcsolatos nyilvántartást.
- (2) E rendelet hatálybalépését megelőzően kiírt és még el nem bírált pályázatot, továbbá a lakásigénylési névjegyzéken nyilvántartott kérelmezők lakásigénylését a korábban hatályos rendelkezések szerint kell lebonyolítani.

13.§

Hatályát veszti a Rendelet 3. § (7) bekezdése, és a 7. § (2)-(4) bekezdései.

Komló, 2012. június 21.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

INDOKOLÁS

1. §

Itt kerülnek megfogalmazásra az új lakás-kiutalási rendszer elemei.

2. §

A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén ezzel a szöveggel kerül kivezetésre az eddig lehetőségként biztosított, legfeljebb 400.000 Ft-os ellentételezés, amely korábban azt a célt szolgálta, hogy olcsóbb módon jusson lakáshoz önkormányzatunk azzal szemben, mintha vásárlás útján biztosítana újabb bérlakást.

3. §

Lakástörvény szerint kell rendeletünkben arról rendelkezni, ha törvényi keretek között önkormányzatunk kíván egy adott lakásbérleti szerződést felmondani és cserelakás helyett pénzbeli térítést kér a bérlő. Ennek az összege is maximálisan 400.000 Ft volt eddig, amelyet 200.000 Ft-ra csökkent a rendelet-tervezet.

4. §

Technikai jellegű módosítás a lakbérek precízebb megfogalmazása érdekében.

5-7. §

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás új szabályait tartalmazzák e paragrafusok.

8-9. §

A rendkívüli élethelyzet alapján kivételesen alkalmazható lakásbérbeadás szabályai kerültek ehelyütt rögzítésre.

10. §

A szakember letelepítésének eddig alkalmazott rendszere került itt újrafogalmazásra azért, hogy a folyamatban lévő és lezárult intézményi átszervezésekhez igazodó fogalom lépjen életbe.

Lakaskiutalás feltételeként itt is rögzítésre került, hogy a lakásigénylő nem rendelkezhet a már részletezett lejárt esedékességű hátralékokkal.

11-12. §

Hatálybalépéssel összefüggő technikai rendelkezéseket tartalmazzák fenti paragrafusok.

13. §

Hatályát veszti a közös megegyezéssel megszüntetett szerződésekre alkalmazott pénzbeli térítésre-, továbbá a beköltözők létszámához kötött szobaszám előírásra vonatkozó rendeleti előírás.