

E L Ő T E R J E S Z T É S

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2013. október 24-én tartandó ülésére

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

Iktatószám: 8197-4/2013.

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

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

Melléklet: 1. számú: rendeletervezet

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:

-

Rendeleetet kapja:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt fél év során több olyan önkormányzati lakáspályáztatást bonyolított le a hatósági és adóiroda, ahol az átlagoshoz képest nagyobb volt a jelentkezés, és az ebből leszűrt tapasztalatokat újra indokolt módosítási javaslatokkal együtt visszacsatolni a jogalkotás felé.

Elsőként a nagyszámú pályázó elbírálást követő értesítése terén mutatkozik igény egyszerűbb, és gyorsabb megoldásra. Eddig postai úton, az Egészségügyi és szociális bizottság nevében értesült valamennyi pályázó az eredményről. E helyett a pályázatok leadásakor visszaigazolt pályázati azonosítókra (sorszámokra) hivatkozva javasolom közzétenni hirdetményben az eredményes pályázatok sorszámát, így gyorsabb, idő- és költséghatékonyabb megoldással informálhatjuk a pályázókat.

Az is előfordult, hogy egyes kiutalt önkormányzati lakások esetében visszautasították a nyertesek a pályázaton részükre megítélt lakásokra vonatkozó szerződéskötést. A későbbi hasonló esetek elkerülése érdekében elő kell mozdítani a pályázó felelősségét oly módon, hogy a bizottság által kiutalt lakásra vonatkozó bérleti szerződéskötés megtagadása azt a szankciót vonja maga után, hogy három évig nem pályázhat az érintett személy önkormányzati bérlakásra. Mindvégig lehetőség van megtekinteni a megüresedett önkormányzati lakásokat, és egyéb információkat kérni a Városgondnokságtól.

A fent említett okok szükségszerűvé tették a rendeletmódosítás előkészítését, így egyéb olyan aktualításokat is felülvizsgáltunk, amelyek e körbe tartoznak. Így kerültek előtérbe a költségelvű bérlakásokat érintő jogviszonyok létesítésének és működtetésének a kérdései is. A Berek utca 10/A. szám alatt 2005-2006. években kialakított 14 db költségelvű bérlakásra vonatkozó támogatási szerződést olyan tekintetben módosította a Nemzetgazdasági Minisztérium, hogy a lakások szociális helyzet alapján adhatók bérbe. Ez elsődlegesen azt jelenti, hogy az érintett lakásokra a későbbiekben már nem költségelven, hanem szociális alapon lehet pályázatot kiírni, de felveti annak a kérdését is, hogy a többi, eddig költségelven kiadott lakás esetében is megszűnne a költségelven történő kiutalási rendszer, ha már a nevezett lakásállomány döntő többségében így alakult. Ehhez egyszerűen meg kell szüntetni a rendeletben a kapcsolódó normatív tartalmat. Mindezt indokolja az is, hogy az elmúlt időszakban költségelven meghirdetett lakásokra nem is volt jelentkezés.

További mérlegelendő tényező, hogy a meglévő költségelvű bérleti jogviszonyokat módosítani lehetne szociális helyzet alapján történő bérbeadássá, ha a bérlő körülményei is indokoltá teszik. Mindez azt eredményezné, hogy megközelítőleg az egyharmadára csökkenne a havi lakbér.

Mivel anyagi természetű a módosítási javaslat, így erről az oldalról érdemes mérlegelni a bérlők részéről fennálló körülményeket, nevezetesen azt, hogy rendelkeznek-e hátralékkal (a bérbeadó, a helyi közszolgáltatók és az önkormányzati adóhatóság felé), ha igen akkor milyen mértékben, továbbá megfelelnek-e a bérlők a szociális alapon történő bérbeadás jövedelmi és vagyoni feltételeinek.

Az említettek alapján javasolom rendeletbe foglalni a meglévő költségelvű bérleti jogviszonyok szociálisra történő, és *feltételekhez kötött* módosítását. E feltételek a következők: a fent említett jogcímenek legfeljebb 100.000 Ft (lejárt esedékességű vagy átutemezett) hátralékkal rendelkezik a bérlő, amelynek a megfizetését maximum 12 hónap alatt vállalja az esedékes rezsikiadásai mellett, továbbá megfelel a vagyoni és jövedelmi viszonya a szociális alapú lakásbérlet feltételeinek. E javaslat nem biztosít indokolatlan előnyt, mivel alapfeltétel a szociális rászorultság, továbbá a bérleti díjon keletkező megtakarításból konkrét lehetőséget biztosít a kezelhető mértékű hátralék rendezéséhez.

Egyes Komló, Berek u. 10/A. szám alatti költségelvű önkormányzati lakásokhoz kedvezőbb feltételekkel juthatott az a Tűzoltóság vagy a Rendőrség állományába tartozó alkalmazott, aki munkáltatói javaslattal rendelkezett. Mivel a költségelvű bérbeadási rendszert megszünteti a rendeletervezet, így ez a mechanizmus is megszűnik, helyette a szakember letelepítésére szolgáló lakásra vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni a későbbiekben ilyen igény esetén.

Kizáró feltételt jelent önkormányzati lakás pályázatakor a korábban (a pályázó vagy a vele együtt költözők körében) fennállt önkormányzati lakásbérleti jogviszony. Ezt továbbra is indokoltnak tartom, azért is, mert számos esetben rendkívül kedvező vételáron meg is vásárolták e lakásokat a volt bérlők, így már többszörösen részesültek önkormányzati oldalról lakhatási segítségben. E kizáró feltétellel viszont nem tartom egyenrangúnak azt a határozott időre fennállt lakásbérleti jogviszonyt, amelyet rendkívüli élethelyzetre tekintettel kapott korábban a kérelmező. Javasolom ezt az esetet kivételként kezelni a kizáró feltételek között azzal, hogy az ilyen bérlő elsőbbségi jog nélkül pályázhasson a későbbiekben önkormányzati lakásra.

A szakember letelepítése céljából bérbe adott lakásra vonatkozó szerződést a munkaviszony idejére, de legfeljebb öt évre lehet kötni, amely indokolt esetben kétszer meghosszabbítható. A megváltozott gazdasági körülmények között kiemelt fontosságúnak tartom a helyben dolgozni akaró szakemberek megtartását, amelynek terén javasolom megszüntetni az önkormányzati oldaláról eddig előírt időbeli korlátokat. Elegendőnek tartom azt a szövegrészt hatályban tartani, amely az adott foglalkoztatási jogviszony idejére biztosítja a lakás bérleti jogát, javasolom ennek megfelelően is módosítani az önkormányzati rendeletet.

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

Komló, 2013. október 17.

Polics József
polgármester

**KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
../2013. (.....)
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 Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

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, szakember letelepítése céljából vagy rendkívüli élethelyzetre való tekintettel adható bérbe.”

2.§

A Rendelet 12. § (1) bekezdése az alábbi szövegrésszel egészül ki:

„A pályázókat az eljárás eredményéről a nyertes pályázatok azonosító számának helyben szokásos közzétételével értesíti a jegyző. Amennyiben a nyertes pályázó az eredmény közzétételét követő három héten belül nem írja alá a lakásbérleti szerződést, úgy a Bizottság határozata az érintett vonatkozásában hatályát veszti, és az önkormányzati lakásra újabb pályázatot kell kiírni, továbbá a nyertes pályázó a közzétételt követő három évig kizárt az önkormányzati lakás pályázatán való részvételből. ”

3.§

A Rendelet 12. § (2) g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„g) továbbá a vele együtt költözni szándékozók közül a pályázat benyújtását megelőzően nem volt önkormányzati lakásbérleti jogviszonya, ide nem értve a rendkívüli élethelyzet alapján határozott időre kiutalt önkormányzati lakással kapcsolatos bérleti jogviszonyt.”

4.§

A Rendelet 14. alcíme és 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. Költségelvű lakásbérleti jogviszony módosítása

15.§

- (1) *A költségelven megkötött önkormányzati lakásbérleti szerződés a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeire módosítható a bérlő kérelmére, ha a bérlő vagyoni- és jövedelmi feltételei megfelelnek a 12. § (2) a) és b) pontjaiban foglaltaknak és a bérlőnek legfeljebb 100.000 Ft, 12.§ (2) d) pont szerinti lejárt esedékességű vagy fizetési kedvezményben átütemezett tartozása van. Amennyiben ilyen tartozással rendelkezik a bérlő, a szerződés módosításakor legfeljebb 12 havi egyenlő összegű részletben kell vállalnia annak megfizetését a folyamatos bérleti díj- és rezsi kiadásával együtt. A hátralék rendszeres, havi határidőre történő megfizetése szerződésben vállalt lényeges kötelezettségnek minősül, amelynek elmaradása felmondási oknak minősül.*
- (2) *A bérlő szerződésmódosításhoz benyújtott kérelméhez köteles mellékelni a 12. § (2) d) pontjában felsorolt közszolgáltatók és adóhatóság által a fennálló hátralékról, esetlegesen fizetési kedvezményben átütemezett tartozásról vagy a tartozásmentességről szóló igazolásokat.*

5.§

A Rendelet 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. §

A lakásbérleti szerződés a 18. § (2) szerinti foglalkoztatási jogviszony idejére köthető. A foglalkoztatási jogviszony megszűnését követően a bérlő elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást.”

6.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

7.§

Az 5. §-ban foglalt rendelkezéseket a hatálybalépésükkor fennálló, szakember letelepítésére vonatkozó lakásbérleti szerződések lejáratakor, azok meghosszabbítása során is megfelelően alkalmazni kell.

8.§

Hatályát veszti a Rendelet 16. §-a és 17. §-a.

Komló, 2013. október 24.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

INDOKOLÁS

1. §

A költségelví lakásbérleti jogviszonyok jövőre vonatkozó megszüntetéséhez kapcsolódó technikai jellegű módosítás, amely a rendelet általános rendelkezései közötti felsorolásból kiemeli a költségelví lakásbérletet.

2. §

A lakásbérleti pályázatok elbírálását követő újításokat tartalmazza e szakasz, nevezetesen az eredményekről szóló anonim, de egyben beazonosítható tájékoztatást, és a lakásbérleti szerződéskötés megtagadásának szankcióját.

3. §

E paragrafussal kerül kivételi körbe a korábban fennállt, rendkívüli élethelyzetre való tekintettel kiutalt önkormányzati lakás a szociális lakáspályázat során a kizáró feltételek közül.

4.§

A fennálló költségelví lakásbérleti szerződés szociális feltételekre való módosításának szabályai találhatóak e szakaszban. Ennek alapja a szociális rászorultság lehet, és legfeljebb olyan nagyságrendben fennálló díj- vagy adóhátralék, amelyet a keletkező megtakarításból elvárható módon meg tud fizetni a bérlő.

5.§

A szakemberek letelepítését biztosító lakásbérlet szabályainak változásai találhatóak ebben a szakaszban, amely az alaprendeltetésén nem változtat, egyedül a háromszor öt éves időbeli korlátot szünteti meg.

6.§

Hatálybalépéssel összefüggő rendelkezés.

7.§

Átmeneti rendelkezésként ad eligazítást e szakasz azon esetekre, amikor lejárnak az öt évre megkötött szakember letelepítését szolgáló lakásbérleti szerződések. Ekkor az új bérleti időszak már a foglalkoztatási jogviszony fennállásáig tart.

8.§

A költségelví lakásbérbeadással kapcsolatos további rendelkezések hatályon kívül helyezését tartalmazza.