

# **E L Ő T E R J E S Z T É S**

## **Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2015. október 1-jén tartandó ülésére**

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

Iktatószám: 4371-2 /2015.

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:

| <b>Bizottság</b>                          | <b>Hatáskör</b>                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság | SZMSZ. 1.melléklet V./C.) 4. pont |
| Szociális és Egészségügyi Bizottság       | SZMSZ. 1.melléklet I./C.) 6. pont |
|                                           |                                   |
|                                           |                                   |

Meghívott:

-

Rendeleetet kapja:

**Bogyay László** intézményvezető (Városgondnokság)

## ***Tisztelt Képviselő-testület!***

A lakásrendelet módosítását ismét a jogalkalmazási tapasztalataink, továbbá egyéb hatásköri változások indokolják.

2013. év augusztusában módosítottuk a rendeletet utoljára a tekintetben, hogy a folyamatban lévő TIOP és DDOP lakhatási integrációval összefüggő pályázati feltételeknek meg tudjunk felelni a felújított lakások vonatkozásában.

Mára elmondhatjuk, hogy a pályázati feltételeknek megfelelően kiválasztottak részére kiutalásra kerültek a lakások, amelyekkel összefüggésben folyamatosan ellenőrzik a szakemberek, hogy a lakásbérleti szerződésben rögzített feltételeknek megfelelően lakják-e a lakásokat a bérlők.

Annak ellenére, hogy a bérlők kiválasztása során számos szakember közreműködött, sajnos van néhány olyan bérlő, aki már a jogviszony elején olyan magatartást tanúsít, aminek alapján a bérleti szerződés felmondása indokolt. A pályázati feltételek olyan kötelezettséget telepítenek az önkormányzatra, hogy még ilyen esetekben is másik lakást kell biztosítani a korábban kiválasztott személyeknek. Erre az esetre nem tartalmaz egyértelmű rendelkezést a hatályos rendeleti szöveg, ezért szükséges pontosítani. E megoldást is gyorsan, az operativitást szolgálva kell biztosítani, így a felújított lakásokhoz hasonlóan, a cserelakások esetében is a polgármester hatáskörébe tartozna a „cserelakás” kiutalása a javaslat szerint.

A jelenleg hatályos rendelet a szociális alapon történő lakáskiutalások között szerepelteti a pályázati célból megvalósuló lakáshoz jutást. Nyilván a kiírt pályázatokban foglalt feltételek is szociális célokat szolgáltak, de nincsenek átfedésben a rendeletben foglalt rászorultság ismérveivel. Ennek megfelelően a rendelettervezet kiemeli, és egy külön nevesített bérbeadási formaként kezeli a pályázati célból történő lakáskiutalást.

Szintén aktualitás, hogy a Közös Önkormányzati Hivatalon belül – a lakásbérleti jogviszonyok és az önkormányzati bérlők fokozott ellenőrzése érdekében – e területen új hatáskörökkel működne a szociális iroda. E feladatok szerves részét képezi az október 1-jétől induló, önkormányzati lakásbérleti jogviszonyok ellenőrzése. Ennek keretein belül minden önkormányzati lakásbérlőt felkeresnek a munkatársak, és egy környezettanulmány elkészítésével ellenőrzik a rendeltetésszerű lakáshasználatot, az ott élő személyeket, a díjfizetések betartását, és minden olyan egyéb körülményt, amely kapcsolatba hozható a jogviszonnyal. A szociális irodán e környezettanulmányok tartalmát nyilvántartásban rögzítik, és megtesznek minden szükséges intézkedést a Városgondnokság és egyéb érintettek felé. E feladatellátás során együttműködnek a Családsegítő Szolgálat munkatársaival, és évente minden lakásbérleményt ellenőriznek. Az önkormányzat érintett szerveinek és szakértőinek közreműködésével kidolgozásra került egy speciális nyilvántartó program, amelynek naprakészen tartása esetén megfelelő gyorsasággal tudunk reagálni a bérlők helyzetére és az abban bekövetkező változásokra. Megfelelő időben felfedezve esetleges

gondjaikat, még a nagyobb problémák kialakulása előtt tudunk segíteni a rendelkezésünkre álló eszközökkel.

A lakáskezelői, -fenntartói feladatot továbbra is ellátná a Városgondnokság, ezzel párhuzamosan, tevékenységét kiegészítve folya a Szociális Iroda tevékenysége. Ennek megfelelően mindkét ellenőrző szerv részére évente egyszeri alkalomra lenne előírva a minimális ellenőrzési szám egy lakásra vonatkoztatva. A Szociális Iroda munkatársai jegyzői hatáskörben járnának el, ennek megfelelően kell e feladathoz hatáskört telepíteni. Ez nem hatósági jogkör gyakorlását jelenti. A rendelet tervezet elfogadása esetén a képviselő-testület a jegyzőre, mint az önkormányzat egyik szervére ruházna át feladatot, amely az ellenőrzésben és a nyilvántartásban kimerül. Ezek eredménye alapján a többi, felmondással vagy polgári peres eljárással kapcsolatos feladatot a Városgondnokság gyakorolná továbbra is.

Kizárólag a fent leírt okokból tartalmaz módosítást a mellékelt rendelettervezet, amelyet a bizottsági vélemények ismeretében kérem, hogy vitasson meg és fogadjon el a Tisztelt Képviselő-testület!

Komló, 2015. szeptember 23.

Polics József  
polgármester

**KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
../2015. (.....)**

**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 önkormányzatairól 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 rendelete (a továbbiakban: rendelet) 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1) *Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján, pályázati célból, rendkívüli élethelyzetre való tekintettel vagy szakember letelepítése érdekében adható bérbe.*”

**2.§**

**A rendelet 3.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(3) *Az önkormányzati lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlő által vállalt egyéb kötelezettségek teljesítését a Városgondnokság és a Komlói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője ellenőrzi, naptári éven belül legalább egy-egy alkalommal.*”

**3.§**

**A rendelet 11.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1) *Az önkormányzati lakás havi lakbérének négyzetméterre vonatkozó összegét az 1. melléklet tartalmazza. A szociális bérlakásra vonatkozó lakbért kell alkalmazni a pályázati célból, rendkívüli élethelyzetre való tekintettel és a szakember letelepítése érdekében bérbe adott önkormányzati lakásra is.*”

#### **4.§**

**A rendelet a 12/A. §-t megelőzően a következő alcímmel egészül ki:**

*„11/A. Pályázati célból történő bérbeadás szabályai”*

#### **5. §**

**A rendelet 12/A.§ bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

*„A pályázati forrásból vásárolt lakás, vagy a megüresedett önkormányzati lakás pályázati forrásból történő felújítása esetén a polgármester dönt a pályázati céloknak megfelelő bérlő kijelöléséről a 12. §-ban foglaltaktól eltérően. Amennyiben a bérbeadó részéről felmondásra kerül a lakásbérleti jogviszony, és erre az esetre a pályázati feltételek egy másik önkormányzati lakás biztosítását írják elő, akkor szintén a polgármester gondoskodik a megfelelő önkormányzati lakás kiutalásáról.”*

#### **6. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Komló, 2015. október 1.**

**dr. Vaskó Ernő**  
**címzetes főjegyző**

**Polics József**  
**polgármester**

## INDOKOLÁS

### 1. §

A rendelet itt sorolja fel tételesen, hogy milyen jogcímeken kerülhet sor önkormányzati lakásbérlő kijelölésére. Több olyan specialitása van a pályázati céloknak megfelelő lakáskiutalásnak, amely azt indokolja, hogy ne a szociális alapon történő típusba sorolja a rendelet, hanem külön önállóan. Ez a módosítás oka.

### 2. §

A Szociális Irodához telepített új hatáskör, a lakásbérleti jogviszonyok ellenőrzése kerül rögzítése az érintett paragrafusban. E feladatukat a Városgondnokságtól külön végzik, ezáltal javul e bérbeadói jog gyakorlásának a hatékonysága.

### 3. §

A bérleti díjak alkalmazása kapcsán is említeni kell a pályázati célból létesült lakásbérleti jogviszonyt, mivel önálló típus lett. Ezzel kerül kiegészítésre az érintett szakasz.

### 4-5. §

E paragrafusokban nem említés szintjén, hanem tartalmában is rögzítésre kerül a pályázati célból történő lakásbérbeadás kibővített szabályrendszere.

### 6. §

Általános hatályba léptető rendelkezés.