

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. március 9-én tartandó ülésére

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

Iktatószám: 2803/2017.

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

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

Melléklet: 1. számú: rendelettervezet

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

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

Meghívott:

-

Rendeletet kapja:

Bogyay László intézményvezető (Városgondnokság)

Tisztelt Képviselő-testület!

Utoljára 2015. október 1-jén tárgyalta a képviselő-testület az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 17/2011. (VI.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) módosítását. A jogalkalmazási tapasztalataink alapján most ismét szükségessé vált e helyi jogszabály felülvizsgálatának a napirendre tűzése az alábbi témaköröket érintve.

A lakásbérleti jogviszonyok határozott időre történő létesítése a lehető legszélesebb körben. Az eredményesen teljesített 14 hónapos próbaidőhöz kötött szociális lakás-kiutalási rendszer újbóli visszacsatolásának eredménye, hogy 13 esetből 4 lakásbérelő kezdett hátralékokat felhalmozni, amelyek felett most kiemelt kontrollt gyakorol a Városgondnokság és a Hivatal. Ez nem minősíthető rossz aránynak, de egy további módon még inkább érdekeltté tudnánk tenni a bérlőket a rezszi költségek határidőre történő megfizetésében, mégpedig úgy, ha az eredményes próbaidő – nincs tartozásuk és a lakáskörülményeik is rendben vannak – lejártát követően is csak legfeljebb két évre szóló, határozott idejű lakásszerződéseket köthetnének. A határozott idő lejártá komoly felelősséget jelent abban az esetben, ha ezzel egyidejűleg meg kell felelni bizonyos bérbeadói elvárásoknak, feltételeknek. Természetesen azt a lehetőséget is tartalmazza a rendszer, hogy ha nincs lejárt tartozása a bérlőnek és rendkívüli felmondásra okot adó körülmény sem merül fel, akkor automatikusnak tekinthetik az újabb határozott időre szóló szerződés megkötését. A bérlő korlátlan alkalommal kérelmezheti az újabb határozott időre szóló bérleti jogviszony létesítését.

Ha fentiek ellenére mégis tartozás mutatkozik a határozott idő végén, akkor nem kerül sor újabb szerződés megkötésére, így a bíróság előtt sem jelent vitát a jogviszony megszűnésének a bizonyítása, és hamarabb sor kerülhet a lakás kiürítésére.

Ki kell térni azokra a szociális lakáspályázókra is, akik adott önkormányzati lakást legalább három éve bérelve, és a pályázat előtti 12 hónap során hátralékot fel nem halmozva kérelmezik a meghirdetett lakást, ezáltal elsőbbséget élveznek a bizottság döntése alapján már elfogadott szabályok szerint. Tekintettel arra, hogy újabb lakást szeretnének, javasolom, hogy olyan szabályok mellett jussanak hozzá, mint más pályázók, tehát erre a személyi körre is legyen kiterjesztve a határozott idejű szerződések rendszere. Az eddig leírtak miatt szükséges a rendeletet módosítani.

A jelentős hátralékkal rendelkező bérlők esetén próba jelleggel, célszerű lenne felmondás helyett a határozott idejű szerződéskötés lehetőségét felajánlani. Ennek a feltétele lenne, hogy az előre rögzített egy éves jogviszony alatt – a folyamatosan felmerülő költségek teljesítése mellett – a lejárt esedékességű hátralék ütemezett visszafizetését is vállalná a bérlő. Amennyiben eredményesen letelt az első időszak, az ugyanilyen feltételekkel megismételhető lehet, remélve hogy pár év alatt rendeződik a hátralék problémája, és a rezsifizetés az átlagos keretek között folytatódhat. Ha ez a megoldás nem vezet eredményre az ügyfélnél, akkor ebben az esetben is a lejárt szerződés alapján perelnénk. Ezt a munkafolyamatot a Hivatal végezné a Családsegítő

Szolgálat bevonásával. Ez a változás nem igényel rendelet módosítást, de szükségesnek tartottam erről is tájékoztatni a képviselő-testületet.

Ideiglenes segítségként került rendeleti szinten szabályozásra a **rendkívüli élethelyzetre tekintettel történő, határozott időre szóló lakás bérbeadás**. Az e címen kiutalt lakások esetében azonban azt tapasztaltuk, hogy a bérlők megváltozott élethelyzete nem átmeneti problémával függött össze.

Szinte mindegyik bérlő utólagosan kérelmezte a Szociális és Egészségügyi Bizottságtól, hogy kapjon újabb, határozott időre szóló szerződést. A hatályos rendelkezés releváns része a következők szerint szabályoz:

„14. § (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.”

Javasolom, hogy kerüljön megszüntetésre ez a lakás-kiutalási módozat. Rendkívüli élethelyzetekben az albérlők háza vagy a Családok Átmeneti Otthona lehetőségeit fogjuk előtérbe helyezni.

Fent leírtak mellett gondoskodni kell az eddig kiutalt lakások bérlőinek helyzetéről is. Többségük rendkívül súlyos betegséggel küzd, lakhatásuk egyéb módon nem megoldott. Javasolom, hogy az esetükben is tegye lehetővé a lakásrendelet a korlátlan alkalommal újraköthető határozott idejű szerződés megkötését, ha minden előírt kötelezettségüknek eleget tesznek.

A hatályos helyi szabályok szerint a **Városgondnokság és a Hivatal érintett dolgozói is személyesen ellenőrzik évente a bérlakásokat**, és a kapcsolódó bérlői kötelezettségek teljesítését. Már a kezdeti tapasztalataink is indokolták, hogy a bérleti jogviszonyok feletti kontrollnak, egy folyamatos, célirányos nyilvántartással kell kiegészülnie a háttérben. Ennek érdekében külön szoftvert készítettett a Hivatal, és a rendelkezésre álló információk és adatok alapján vezeti is. A Városgondnokság által használt lakbérnnyilvántartó programban nincs lehetőség kellő részletezettséggel rögzíteni az esetleges lakbéren kívüli tartozásokat, és egyéb lényeges körülményeket, csupán a pénzforgalom lekönyvelésére szolgál.

Fenti összetétel - amely szerint mindkét szervezet személyesen ellenőrzi a bérlakásokat, és egyszerre kétféle nyilvántartást vezetnek – helyett még hatékonyabban is működtethető a rendszer. Ennek megfelelően javasolom, hogy a személyes ellenőrzéseket kizárólag a Városgondnokság végezze 2017-től, míg a bérlői nyilvántartás aktualizálását a Hivatal folytassa az általa bevezetett programban. Ehhez a Hivatal részére rendszeresen adatot szolgáltat a Városgondnokság a változásokról, a helyi közszolgáltatók pedig a hátralékokról.

Mivel ez a szoftver a Városgondnokság által online elérhető, a nyilvántartott adatokat használhatják az egyes bérleti jogviszonyokat érintő döntéseik megalapozásához.

A **szakemberlakások** bérleti jogviszonyait eddig korlátozott körben kezelte a rendeletünk. Érdeemesnek tartom azokat a körülményeket is vizsgálni, amikor egy érintett szakembernek olyan, rajta kívülálló okból úgy szűnik meg a – lakásbérlet alapjául szolgáló – foglalkoztatási jogviszonya, hogy ezzel egyidejűleg a lakhatása is veszélybe kerül.

Az alábbi feltételek esetén javasolom, hogy a fenti esetekhez hasonlóan korlátlan alkalommal meghosszabbítható, határozott időre szóló lakásbérleti jogviszonyra módosuljon a szerződés a szakember

- nyugdíjazása,
- hirtelen bekövetkezett, súlyos egészségromlása (amely miatt adott foglalkoztatónál nem tud munkakört ellátni a későbbiekben), vagy
- a munkakörének rajta kívülálló okból történő megszűnése (pl: átszervezés, leépítés) esetén,

ha a szakember lakásbérletre irányadó munkaköre(i) folyamatosan legalább 5 éve fennáll(nak), nincs lejárt esedékességű tartozása és a lakhatása másképp nem megoldható. Öt év alatti jogviszony esetén kizárólag rendkívüli körülménnyel indokolt munkáltatói javaslat alapján lenne köthető ilyen lakásszerződés.

Fentiekén túl technikai módosításokat is tartalmaz a rendelettervezet. Ennek megfelelően a Családsegítő Szolgálat és a Városgondnokság aktuális hivatalos elnevezése kerül beépítésre, a rendelet alcímrendszere kerül akként megváltoztatásra, hogy az adott egységbe tartozó paragrafusok közé ne ékelődjön be oda nem illő alcím, továbbá a szakemberek érvényes bérleti szerződésének érvényben maradásával kapcsolatban, ha az újabb munkahelye is megfelel az előírt követelményeknek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bizottsági vélemények ismeretében döntsön a rendelettervezetről!

Komló, 2017. február 28.

Polics József
polgármester

**KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..2017. (.....)
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 vagy szakember letelepítése érdekében adható bérbe.”

2. §

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

„(3) Az önkormányzati lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlő által vállalt egyéb kötelezettségek teljesítését Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága (a továbbiakban: Városgondnokság) ellenőrzi naptári éven belül legalább egy alkalommal. A lakásbérleti jogviszonyokkal kapcsolatos részletes nyilvántartást a jegyző vezeti a Városgondnokság és az érintett helyi közszolgáltatók rendszeres adatszolgáltatása alapján.”

3. §

A rendelet 12. § (1) bekezdésében a „Komlói Kistérség Többcélú Önkormányzati Társulás Családsegítő Szolgálat” szövegrész helyébe a „Komló Térségi Családsegítő és Gyermejjóléti Szolgálat (a továbbiakban: Családsegítő és Gyermejjóléti Szolgálat)” szöveg lép.

4. §

(1) Hatályát veszti a rendelet „12. Bérlők és Családok Átmeneti Otthonából kikerülők pályázati lehetősége” alcíme.

- (2) **Hatályát veszti a rendelet „11/A. Pályázati célból történő bérbeadás szabályai” alcíme és 12/A. §-a.**

5. §

A rendelet 13/A. § (1) bekezdésében hatályát veszti a „12. § (2) bekezdés, a 13. § (2)-(3) bekezdések alapján” szövegrész.

6. §

A rendelet 13/A. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(4) A Bizottság a Családsegítő és Gyermejjóléti Szolgálat (3) bekezdésben foglalt jelzései és beszámolóí figyelembe vételével dönt az újabb, legfeljebb két évre szóló határozott idejű lakásbérleti szerződés megkötéséről.”

7. §

A rendelet 13/A. §-a az alábbi (5)-(6) bekezdésekkel egészül ki:

- „(5) Ismételten akkor hagyja jóvá a Bizottság a legfeljebb két évre szóló, határozott idejű lakásbérleti szerződés megkötését, ha nincs a bérlőnek a 12. § (2) d) pont szerinti tartozása és a lakás állapotát megfelelőnek tartja a Városgondnokság. E feltételek fennállása esetén a Bizottság köteles hozzájárulni az újabb szerződés megkötéséhez. A bérlő korlátlan alkalommal kérelmezheti az újabb jogviszony létesítését.
- (6) A bérlő a szerződés lejártát megelőzően legkorábban 60 legkésőbb 30 nappal kérelmezheti az újabb jogviszony létesítését a Bizottságtól. A kérelmet a jegyzőhöz kell benyújtania, amelyhez mellékeli a 12. § (2) d) pont szerinti igazolásokat. A jegyző megkeresésére a Városgondnokság ellenőrzi a lakás állapotát és megküldi az állásfoglalását.”

8. §

A rendelet az alábbi 12. alcímmel és 13/B. §-sal egészül ki:

„12. Pályázati célból történő bérbeadás szabályai 13/B. §

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.”

9. §

A rendelet 13. alcímében a „Rendkívüli élethelyzetre való tekintettel történő bérbeadás” szövegrész helyébe a „ A rendkívüli élethelyzetre tekintettel kötött lakásbérleti szerződés újbóli megkötése” szöveg kerül.

10. §

A rendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

A rendkívüli élethelyzet alapján létrejött, határozott időre szóló lakásbérleti szerződés a 13/A. § (5)-(6) bekezdéseinek megfelelő alkalmazásával ismételten megköthető.

11. §

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

„19. §

- (1) 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.
- (2) Amennyiben a szakember az irányadó foglalkoztatási jogviszonyának a megszűnését követően azonnal olyan jogviszonyt létesít, amely megfelel a 18. § (2) bekezdésben foglaltaknak, akkor elegendő erről a változásról és az újabb munkáltatói javaslatról tájékoztatnia a Városgondnokságot és a jegyzőt. Ez esetben nem szűnik meg a korábban létrejött lakásbérleti szerződés.”

12. §

A rendelet az alábbi 19/A. §-sal egészül ki:

„19/A. §

- (1) A 13/A. § (5)-(6) bekezdéseinek megfelelő alkalmazásával ismételten megköthető a lakásbérleti szerződés, ha a szakember lakásbérletre irányadó munkaköre(i) folyamatosan legalább 5 éve fennáll(nak) és a foglalkoztatási jogviszonya:
 - a) nyugdíjazás,

- b) hirtelen bekövetkezett, súlyos egészségromlás (amely miatt adott foglalkoztatónál nem tud munkakört betölteni),
- c) átszervezéssel, leépítéssel kapcsolatos munkáltatói döntés, vagy
- d) jogszabályváltozás miatt

szűnik meg.

- (2) Az (1) bekezdésben részletezett feltételeken túl a szakember köteles igazolni a kérelmében, hogy nem rendelkezik beköltözhető lakással.
- (3) Az (1) bekezdésben előírt legalább öt éves szolgálati idővel kapcsolatos feltétel alól kizárólag a munkáltató indokolással ellátott kérelme alapján adhat felmentést a Bizottság.,,

13. §

Ez az önkormányzati rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

14. §

A 4-5. §-okban foglalt rendelkezéseket az e rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő szociális lakáspályázati eljárás során kiutalásra kerülő lakások vonatkozásában is alkalmazni kell.

Komló, 2017. március 9.

Polics József
polgármester

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

INDOKOLÁS

1. §

A rendelet az egyik első rendelkezéseként rögzíti, hogy milyen formái vannak az önkormányzati lakáskiutalásnak. E felsorolásból ki kell emelni a rendkívüli élethelyzet alapján történő lakáskiutalást, mivel egy későbbi rendelkezés megszünteti annak a hatályát.

2. §

Itt kerül átvezetésre a szöveges részben már részletesen taglalt hatáskör racionalizálás a Városgondnokság és a Hivatal között.

3. §

Technikai jellegű módosítás, a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat hivatalos nevét aktualizálja a rendeletben.

4. §

Technikai jellegű módosítás, a szociális lakáskiutalás szabályai közé bekeveredett pályázati célból történő lakáskiutalás szabályait emeli egy külön alcím alá azért, hogy külön logikai egységet is jelentsen. A szövegrész áthelyezése technikailag úgy valósul meg, hogy a téves helyen található szövegrészek a hatályukat veszítik és változatlan formában hatályba lépnek a megfelelő helyen. **(Az utóbb említett hatályba léptetés a 8. §-ban történik.)** Ezzel egyidejűleg megszüntet egy olyan alcímet is, amely szintén a szociális lakáskiutalás szabályai között található olyan látszatot keltve, mintha új tárgykörbe lépett volna a jogszabály, holott szintén a szociális lakáskiutalás részleteit tartalmazza.

5. §

E paragrafus rendelkezik arról, hogy a szociális lakáspályáztatás során elsőbbséget élvező önkormányzati lakásbérlet is a határozott idejű szerződések rendszerébe fog tartozni, ha részére kiutalják az újabb lakást. A hatályát veszítő szövegrész teremtett eddig kivételt ezen esetekre.

6-7. §

E szakaszok vezetnek be a megújított, kizárólag a határozott időre létesíthető jogviszonyokon alapuló szociális lakás-kiutalási rendszert. Hangsúlyozandó, hogy a már fennálló lakásbérletekre ez nem vonatkozik, kizárólag az új szerződéskötésekre. Kölcsönös garanciát jelent a bérbeadó és a bérlettel rendelkező számára azzal, hogy előre deklarálja azokat a feltételeket, amelyeket teljesítése mellett újra szerződést kap a bérlettel.

8. §

A 4. §-ban leírtakhoz igazodó technikai jellegű módosítás.

9-10. §

E paragrafusok által szűnik meg a rendkívüli élethelyzet alapján történő bérbe adás lehetősége azzal, hogy a módosított szöveg kizárólag a már élő szerződések újrakötésének a lehetőségét taglalja a szociális lakásoknál már bevezetett, határozott időre szóló szerződéses szabályok szerint.

11. §

Az újraszabályozott paragrafus csupán a (2) bekezdésében tartalmaz új szabályokat arra az esetre, ha úgy szűnik meg adott foglalkoztatónál a szakember jogviszonya, ha utána közvetlenül egy olyat létesít, amely ismételten megfelelne a szakemberes lakás kiutalásának. Ekkor a szükséges papírok becsatolásával és bejelentésével nem szűnik meg az eredetileg létesített bérleti szerződés.

12. §

Az önkormányzati vagy állami feladatot ellátó szakemberek részére kiutalt lakásokkal kapcsolatban léptet életbe új szabályokat ez a szakasz arra az esetre, ha a bérlő irányadó foglalkoztatási jogviszonya rajta kívülálló okból szűnik meg és a lakhatása egyéb módon nem megoldott. Ezen esetekre is lehetővé teszi a tervezet a többszörösen újraköthető határozott idejű szerződések lehetőségét, ha az általános elvárásokat teljesíti a volt szakember. Hangsúlyozni kell, hogy ez esetben nem lépünk át a szociális lakás feltételei közé, hiszen csak a lakhatási körülményeket vizsgáljuk, a jövedelmi, vagyoni viszonyokat nem.

13. §

Általános hatályba léptető rendelkezés.

14. §

Szükségszerű átmeneti rendelkezés arra tekintettel, hogy a rendelettervezet várható elfogadásával egyidejűleg szociális lakáspályáztatás lesz folyamatban, így gondoskodni kell arról, hogy mely szabályok lesznek irányadóak ezen eljárás során. Összesen tíz önkormányzati lakás esetében kerül sor kiutalásra. E mennyiségre tekintettel az új, kizárólag a határozott időre szóló szerződésekre épülő szabályok alkalmazását írja elő e helyütt a tervezet.