

E L Ő T E R J E S Z T É S

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. szeptember 28-án tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Lakásrendelet módosítása
Iktatószám: 6275-2/2023.

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

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

Melléklet: 1. számú: rendeletervezet

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság	SzMSz. 1.melléklet 1.3.6. pont
Humán Bizottság	SzMSz. 1.melléklet 3.3.4. pont

Meghívott:

-

Rendeletet kapja:

Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága
Bareith Péter intézményvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati lakásokban élő családokra és a mindennapi helyzetükre tekintettel célszerűnek tartom a lakásrendelet korábbi módosításainak az utólagos hatáselemzését. A több, mint tíz év után elfogadott, majd veszélyhelyzeti okokból később végrehajtott lakbéremelés, illetve az azt követő egyszeri inflációs korrekció bevételsszerzési szempontból elérte a célját. A Városgondnoksághoz az előírások szerinti mértékben érkeztek a lakbérbevételek, továbbá a Hivatal Szociális Irodája is naprakészen segítette azokat az ügyfeleket, akik lakhatási támogatásra jogosultak, így az alacsonyabb összegű lakbért kell fizetniük.

A lakosságot érintő mindennapos gazdasági problémák leküzdése még időbe telik, így az önkormányzati lakásbérlok számára tovább nehezítené a kilábalást, ha az előző éves infláció mértékének megfelelő automatikus lakbéremelés lépne életbe jövő áprilistól. Javaslom, hogy az automatizmus helyett a fenti összefüggésrendszert külön kelljen vizsgálni az éves költségvetés tervezése során, és ha szükségessé válna a lakbéremelés, annak a mértéke az infláció alatt legyen. Ennek megfelelően azt a javaslatot teszem, hogy az önkormányzatunk lakásrendeletéből emeljük ki az automatikus, inflációs mértékű lakbéremelésre vonatkozó szabályt. Helyette kötelezően és kiemelten, a költségvetés tervezésével párhuzamosan, a költségvetés tervezési számainak megalapozottságát biztosító módon történjen minden évben egy felülvizsgálat, és ennek eredményeképp legyen mód lakbéremelésre a költségvetés végleges elfogadásáig. Az így hozott döntés pedig május 1-jétől léphet érvénybe, hogy a Városgondnokságnak legyen kellő ideje kiértesíteni a bérlőket. A mindenkori lakbér mértékének pontos, összegszerű, egyértelmű megállapítását jogbiztonsági, és jogszerűségi indokok is alátámasztják (78/1995. (XII.21.) AB).

A TIOP-3.2.3.A-13/1-2013-0004 „Lakhatási beruházások Komlón” és a DDOP-4.1.2/B-13-2014-0003 „Lakhatási integráció Komlón” pályázati forrásokból vásárolt vagy felújított önkormányzati lakásokkal kapcsolatos hatályos szabályainkkal összefüggésben is több észrevétel fogalmazódott meg az utóbbi időszakban. Arra is választ kell adnunk, – hatályos szabályozás hiányában - hogy a fenntartási kötelezettséggel már nem terhelt önkormányzati lakások hogyan kerülnek kiutalásra újabb bérlők részére. Ezek a lakások a közelmúltban megvalósított felújítások miatt átlag feletti állapotban vannak, így fontos, hogy olyan bérlők legyenek, akik már bizonyították, hogy megóvják a rájuk bízott lakóingatlan állapotát.

A megújított lakáskiutalási rendszerünkben a kezdetektől fogva lehetőséget kívántunk biztosítani az olyan meglévő lakásbérlok számára, akik több éve önkormányzati lakásban élnek, nem halmoztak fel tartozást és megfelelő állapotban tartják a lakóingatlan. Ennek célja, hogy legyen előrelépési lehetősége az olyan városlakónak is, aki példamutatóan használja az önkormányzati bérlakást és számára optimálisabb lakókörnyezetben szeretne élni. Ezt az elvet javaslom felhasználni a fenntartási kötelezettséggel nem terhelt, fenti pályázatok valamelyikéből felújított és megüresedett lakások esetében is. Ha ilyen módon nem sikerül bérlőt kijelölni, akkor a második fordulóban a hagyományos szociális lakáspályáztatás keretei között kerülne lefolytatásra az eljárás. Erre a megoldásra tesz javaslatot a mellékelt rendeletervezet 2. §-a. Jogszabályszerkesztési szempontból mindezt úgy oldja meg a módosítás, hogy a hatályos jogszabályunk megfelelő rendelkezéseire utal vissza. Így nem kell egy jogszabályon belül ugyanolyan szövegrészeket megismételni.

Függetlenül attól, hogy milyen pályázói körből kerül ki a lakásbérlo, vállalnia kell azt is, hogy a határozott időre szóló lakásbérleti rendszerben folytathatja a jogviszonyt, ahol kötelező vele újra határozott időre szóló szerződést kötni, ha nincs lejárt esedékességű tartozása és megfelelő állapotúnak ítéli a lakást a Városgondnokság.

Az utóbbi évek járványügyi és gazdasági problémái azt is igazolták, hogy rendszeresen kell foglalkozni az önkormányzati lakások, és az ott élő családok helyzetével.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bizottsági vélemények ismeretében döntsön az 1. mellékletben található rendeletervezetről.

Komló, 2023. szeptember 19.

Polics József
polgármester

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 13/2022. (IX. 30.) 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, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 13/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Képviselő-testület évente felülvizsgálja az önkormányzati lakások lakbérének mértékét, és május 1-jei hatállyal dönthet azok módosításáról.”

2. §

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

„15. §

(1) A TIOP-3.2.3.A-13/1-2013-0004 „Lakhatási beruházások Komlón” és a DDOP-4.1.2/B-13-2014-0003 „Lakhatási integráció Komlón” pályázati forrásokból vásárolt vagy felújított önkormányzati lakás (a továbbiakban: pályázati forrásból felújított lakás) esetén a képviselő-testület illetékes bizottsága dönt a – fenntartási időszakra előírt - pályázati céloknak megfelelő bérlő kijelöléséről.

(2) Ha a pályázati forrásból felújított és megüresedett lakással összefüggésben lejárt az előírt fenntartási időszak, akkor a 12-14. §-ok megfelelő alkalmazásával először a 13. § (1) bekezdés szerinti önkormányzati lakásbérlők számára ír ki pályázatot a jegyző.

(3) Ha a (2) bekezdés szerinti pályázati eljárás nem vezetett eredményre, akkor a 12-14. §-ok megfelelő alkalmazásával kell a pályázati eljárást lebonyolítani és kijelölni a lakásbérlőt, amely eljárásban nem vehet részt a 13. § (1) bekezdés szerinti lakásbérlő.

(4) Amennyiben a bérbeadó részéről felmondásra kerül a pályázati forrásból felújított lakással kapcsolatos lakásbérlési jogviszony, és erre az esetre a pályázati feltételek egy másik önkormányzati lakás biztosítását írják elő, akkor a polgármester gondoskodik a megfelelő önkormányzati lakás kiutalásáról.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Komló, 2023. szeptember 28.

Polics József
polgármester

dr. Vaskó Ernő
címetes főjegyző

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Rendelet 11. § (2) bekezdés módosításával megszüntetésre kerül a lakbérek automatikus, inflációs mértékkel történő éves emelése. E megoldás helyett minden évben felül kell vizsgálni az önkormányzati lakásokkal kapcsolatos tulajdonosi és bérlői szempontokat, szem előtt tartva a költségvetési igényeket. Ennek megfelelően a költségvetés összeállítása során évente összegzést készít a Városgondnokság a lakásgazdálkodás aktuális eredményeiről és a várható éves feladatokról. Ezek ismeretében hoz határozatot a képviselő-testület az esetleges lakbéremelésről és annak mértékéről, amelynek a végrehajtása a lakásrendelet megfelelő módosításával realizálódna.

A 2. §-hoz

A pályázati forrásból felújított lakások tekintetében az egyik pályázat fenntartási időszaka már lejárt, és fennáll a lehetősége annak, hogy egy ilyen önkormányzati lakás megüresedik, és bérlőt kell kijelölni. Erre ezideig nem adott választ a lakásrendeletünk. Megoldásként azt a formulát vezeti be a jogszabálytervezet, hogy első körben az olyan – legalább három éve - meglévő bérlőink kapjanak erre pályázati lehetőséget, akik tartósan tartozásmentesen és a jelenlegi lakás állapotát megóvva élnek az önkormányzati lakóingatlanban. Ha így nem sikerül bérlőt kijelölni, akkor a hagyományos keretek között kell kijelölni szociális alapon az új bérlőt.

A módosító szakasz utolsó bekezdésének szövege jelenleg is hatályban van, az változatlanul maradt a szükséges SZMSZ rendelkezéssel egyidejűleg.

A 3. §-hoz

Általános hatályba léptető rendelkezés.