

11. számú előterjesztés

Minősített többség – rendelettervezet
Egyszerű többség – határozati javaslat

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2017. május 25-i rendes ülésére**

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Hatósági Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: dr. Szabó Péter ügyvezető, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Készítő részéről ellenőrizte:
Vincellérné dr. Illés Krisztina irodavezető, Hatósági Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015. június 26-i ülésén elfogadta az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló új önkormányzati rendeletet. A rendeleti szabályozás kialakítása és az azóta előterjesztett módosítások nagy része arra irányult, hogy az önkormányzat érdekeit juttassuk érvényre mind a lakásbérleti szerződések megkötése, a szerződés hosszabbítások, valamint a bérleti jogviszony felmondása körében is.

Sajnos még mindig vannak olyan bérlők, akik nagyösszegű tartozásokat halmoztak fel, mind a lakbérek, mind a közüzemi tartozások tekintetében. A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft-nél ez év márciusában lefolytatott belső ellenőrzés kimutatta a bérbeadási tevékenységből származó kintlevőségeket, melynek összege több, mint 27 Millió Forint.

Az Nkft. 2004. évi alapítása óta 2011. december 31-ig keletkezett tartozásokból már nem behajtható 16.356.624,-Ft. Ez az összeg tartalmazza azokat a követeléseket is, amelyeket az NKft. alapításakor a Polgármesteri Hivataltól, illetve a Jóléti Alapítványtól átvett mintegy 12 Millió Forint értékben. Ezeket a behajthatatlan követeléseket a számviteli törvény előírásainak megfelelően le kell írni.

A 2012. január 1-jétől keletkezett tartozások összege 7.847.848,-Ft, ezen felül az élő bérleti jogviszonnyal rendelkezők, illetve a jogcím nélküli lakáshasználók tartozása 2.610.845,-Ft. A tartozók felszólítása rendszeresen megtörténik. A jelenlegi szabályozás alapján, ha egy bérlő nem fizeti a lakbért vagy a közös költséget, három hónap elmaradás után a lakásbérleti jogviszonyát fel lehet mondani. De van lehetőség arra, hogy egy alkalommal a bérlő részletfizetést kérjen, 6 hónapra, így tovább húzódik az általában már csak tartozás felhalmozással járó időszak. A kilakoltatások lefolytatását bírósági jogerős ítéletet követően lehet megindítani. A peres eljárás időtartama, valamint a kilakoltatási moratórium további hónapokkal hosszabbítja meg a lakás kiürítésére vonatkozó eljárást. Az Nkft. munkatársai a tartozók felszólítását folyamatosan végezte az elmúlt két évben, és ezzel egyidejűleg az indokolt esetekben a peres eljárások is megindításra kerültek. Ez év márciusában 14 jogcím nélküli lakáshasználó kilakoltatása volt folyamatban. Ezekben az esetekben a bérlők vagy nem jelentek meg a tárgyalásokon, vagy pedig a tartozásaikat teljes körűen elismerték. Tényleges kilakoltatási, végrehajtási eljárásra a 2016-os évben egy esetben került sor, az idei eljárásokban több esetben egyezség született a kiköltözés időpontjára vonatkozóan, végrehajtási eljárás megindítására még nem került sor.

A tartozások megfizetésének, a követelések behajtásának nagyon alacsony az esélye, mivel a szociális bérlakások bérlői általában vagyonnal nem rendelkeznek. Ezért nagyon fontos az, hogy olyan szabályozást hozzunk létre, amely a tartozások keletkezését és felhalmozódását hivatott megakadályozni.

Ennek érdekében az alábbi módosítási javaslatokat terjesztem elő:

1. Javaslom a végrehajtási, kilakoltatási eljárások bírósági per nélküli megindításának érdekében a lakásbérleti szerződések közjegyzői okiratba foglalását. Ezekben az esetekben a bérleti szerződés a bérlővel a szokásos módon megkötésre kerül, majd a szerződést megküldjük a közjegyzőnek, aki azt a bérlő nevére *átfordítja* egyoldalú kiköltözési kötelezettségvállalásba, amelyben foglalt feltételek megvalósulása (3

havi bérleti díj, lakáskezelői alapidj vagy közös költség tartozás) esetén a végrehajtási eljárás végrehajtási lappal megindíthatóvá válik (ennek a költsége 5.000,-Ft). A bérleti szerződést ki kell egészíteni azzal, hogy a bérlő csak akkor léphet birtokba, ha közjegyző előtti kötelezettségvállalást megtette, illetve azzal, hogy a bérleti szerződés elválaszthatatlan része a közjegyzői okirat és a bérleti szerződés hatálya csak a közjegyzői okirat aláírásával áll be.

2. Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződés, illetve a bérlő nyilatkozatának közjegyzői okiratba foglalása okiratonként 10-15 e Ft-os költséggel jár, amit a szociális bérlők bérleti feltételezhetően nem tudnak vállalni, ezen költségeket javasolom települési támogatásként a szociális ellátásaink közé bevezetni. Ennek részleteit a szociális ellátásokról szóló rendelet módosításáról szóló, jelen ülés napirendi pontjai között szereplő előterjesztés tartalmazza.
3. Javasolom továbbá a rendeletben módosítani azt a rendelkezést {19. § (3)}, amely előírja, hogy ha a jogcím nélküli lakáshasználó 6 hónapon belül nem rendezi a tartozását, az Nkft. kilakoltatási eljárást indít a lakás kiürítésére. Ezt az időszakot javasolom lerövidíteni, mivel a késlekedés időszaka alatt általában tovább növekedik a bérlő tartozásának összege, mind a bérleti díj, mind a közüzemi tartozások felhalmozása tekintetében.
4. A részletfizetés engedélyezése során a lakásügyi ügyintézők beszámoltak arról, hogy a rendelkezés nem érte el célját, mert a bérlők általában nem képesek a meghatározott részlet, és az esedékes bérleti díj együttes megfizetésére. Erre tekintettel javasolom a részletfizetésre vonatkozó szabályok hatályon kívül helyezését.
5. Javasolom a közös költség összegének, és a bérlő ezirányú fizetési kötelezettségének a bérleti szerződésben történő konkrét meghatározását, úgy, hogy azt az Nkft. számlázza tovább a bérlők részére, aki azt az Nkft. részére köteles megfizetni. Ennek a módosításnak a célja az, hogy a közös költség bérlőkre hárításának öt különböző módja helyett egységes módon történjen meg azok beszedése, illetve a tartozások nyilvántartása. A módosítás további célja az, hogy így ez a költség is összegszerűen meghatározhatóvá válik a bérleti szerződésben, amely így a közjegyzői okiratba foglalással szintén egyszerűbben végrehajthatóvá válik.

A rendelet módosításait javasolom 2017. június 1-jétől hatályba léptetni, azzal, hogy az ezt követően létrejövő bérleti szerződéseket már közjegyzői okiratba kell foglalni. A jelenlegi szabályozás alapján megkötött szerződések tekintetében javasolom, hogy az Nkft. 2017. december 31-ig valamennyi 1 évnél hosszabb időre megkötött bérleti szerződés esetében kezdeményezze a szerződés közös megegyezéssel történő módosítását.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Ennek megfelelően az elvégzett előzetes hatásvizsgálat megállapításait az alábbiak szerint ismertetem:

Az önkormányzati rendelet módosításának előzetes hatásvizsgálata:

1. A tervezett önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelettervezetnek társadalmi hatásai nem mérhetőek, költségvetési, gazdasági hatása a bérlők tartozásai felhalmozásának megakadályozása.

2. A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt, illetve egészségügyi hatásai nincsenek.

3. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

4. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi feltételek a Hivatal keretén belül rendelkezésre állnak.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendeletmódosítással az önkormányzati tulajdonban álló Nkft. bérleti díj tartozásainak felhalmozását küszöböljük ki.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a rendeletmódosítás elfogadását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi Határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti szerződéseinek módosításáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kötelezi a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. ügyvezetőjét arra, hogy a 2017. június 1. előtt valamennyi 1 évnél hosszabb időre megkötött bérleti szerződés esetében kezdeményezze a szerződések közös megegyezéssel történő módosítását, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015.(VI.29.) számú rendeletben meghatározott, 2017. június 1-től hatályos tartalomnak megfelelően.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Végrehajtásért felelős: Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Szabó Loránd
polgármester

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2017. (....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló
22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2), 4. § (3), (4), 5. § (3), 12. § (5), 19. § (1), (2), 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1), (3), (6), 35. § (2), 36. § (2), 42. § (2), 84. § (1), (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

(1) Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 14. §-a következő (1a)-(1d) bekezdésekkel egészül ki:

- „(1a) A kijelölt bérlő az Nkft-vel a lakásra bérleti szerződést köt. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a bérleti díj, a lakáskezelői alapidj, valamint a közös költség összegét.*
- (1b) A kijelölt bérlő köteles végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződést, valamint az adott lakásra vonatkozó kiköltözési nyilatkozatot a közjegyző előtt aláírni, az Nkft. munkatársai által egyeztetett időpontban.*
- (1c) A bérlő csak akkor léphet birtokba, ha közjegyző előtti kötelezettségvállalást megtette, mely a bérleti szerződés elválaszthatatlan része, az (1a) pontban foglalt bérleti szerződés hatálya csak a közjegyzői okirat aláírásával áll be.*
- (1d) Amennyiben a közjegyzői okirat aláírása a kijelölt bérlő mulasztása miatt az (1a) pontban foglalt szerződés aláírását követő 15 napon belül nem történik, a szerződés hatálya nem áll be és a bérlő a lakás bérletére vonatkozó jogosultságát elveszti.”*

(2) A Rendelet 14. §-a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

- „(2a) A társasházkezelő által kimutatott adott lakásra vonatkozó közös költséget az Nkft. számlázza ki a bérlő részére, aki köteles azt az Nkft. részére megfizetni.”*

2. §

(1) A Rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díj fizetésére köteles, melynek összege a lakás havi bérleti díjának 150 %-a.”*

(2) A Rendelet 19. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a lakást jogcím nélkül használó 3 hónapon belül a lakásbérleti jogviszonyát nem rendezzi az Nkft. eljárást indít a lakás kiürítésére.”

3. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 14. § (7) bekezdésének *„illetve tájékoztatni arról, hogy a legfeljebb 3 havi tartozásának rendezésére részletfizetési megállapodást köthet”* szövegrésze
- b) 14. § (8) bekezdése,
- c) 17. § (2) d) pontja,
- d) 18. § (3) bekezdésének *„lakbérhátraléka rendezése miatt az Nkft-vel a tartozás részletekben történő megfizetésére megállapodást kötött, tartozását megfizette teljes mértékben”* szövegrésze.

4. §

Ez a rendelet 2017. június 1-jén lép hatályba.

Szabó Loránd
polgármester

dr. Letenyei Róbert
jegyző

Részletes indoklás

1. §

A bérleti szerződések közjegyzői okiratba foglalásának kötelezettségét írja elő.

2. §

A jogcímnélküli lakáshasználat esetében a lakáshasználati díj mértékét már az első késedelmes hónaptól 150 %-ra emeli fel, 3 hónap jogcím nélküli lakáshasználatot követően kilakoltatási eljárás megindítását írja elő.

3. §

A részletfizetésre vonatkozó hatályát vesztő rendelkezéseket sorolja fel.

4. §

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.