

8. számú előterjesztés

rendelettervezet- minősített többség
határozati javaslat - egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. december 14-i rendes ülésére

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosítása, valamint a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzatának módosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Hatósági Iroda
Önkormányzati Iroda

Tárgyalta: Humán Bizottság
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

Gulyásné Kovács Zita ügyvezető, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Készítő részéről ellenőrizte:

Vincellérné dr. Illés Krisztina irodavezető, Hatósági Iroda
dr. Farkas-Szabó András irodavezető, Önkormányzati Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet módosítása

A Képviselő-testület 501/2017. (XI. 30.) számú határozatával döntött arról, hogy bérlakás-gazdálkodással kapcsolatos feladatokat 2018. január 1-től a határozatban foglalt ütemezés szerint az önkormányzati hivatal veszi át és látja el saját feladatkörében.

A lakásokkal kapcsolatos bérbeadási jogokat a Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendeletben átruházta a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-re, aki azt ennek megfelelően gyakorolta, a bérleti szerződések megkötése során bérbeadóként az Nkft. nevében az ügyvezető írt alá. Az átvett, visszavett lakások tekintetében a bérbeadási jogokat az Önkormányzat gyakorolja, nevében a bérleti szerződést a polgármester írja majd alá. Ennek megfelelően a lakásrendelet vonatkozó szakaszait is módosítani kell.

A lakásbérlők kijelölése jelenleg is polgármesteri hatáskörben van, azzal, hogy a polgármester a Lakhatási Tanácsadó Testület javaslatára hozza meg döntését. A Lakhatási Tanácsadó Testület havonta legalább egyszer tart ülést, melyen a lakásokkal kapcsolatos döntések előkészítése, beszámolók, tájékoztatók tartása, feladatok meghatározása történik. Az ülésről minden esetben feljegyzés készül. 2017. évben a Testület 13 ülést tartott, 22 esetben történt bérlőkijelölés, 31 személyt vett a Testület a szociális bérlakást igénylők nyilvántartásába, bérleti szerződés meghosszabbítására 47 esetben került sor, és 3 esetben a szerződés hosszabbítás elutasításra került. Több alkalommal tekintett meg a Testület bérlakásokat, illetve tartott helyszíni szemlét.

A leromlott városi területek rehabilitációjára elnyert TOP-os pályázatok alapján a Kakasdombi akcióterületen 10, az integrált területen 4 lakás, a Szigetsor-Vasút sor akcióterületén 3, és az integrált területen 7 lakás, összesen 28 lakás felújítása valósulhat meg. Amennyiben a felújítás megkezdődik, ezekben az esetekben cserelakások felajánlásával a bérlők ki- és beköltöztetését is meg kell tudni oldani, ami azonnali döntések meghozatalát és azok gyors végrehajtását kívánja meg a projekt sikeres előrehaladása érdekében. Ezért javaslom, hogy a projektben érintett lakások bérlőinek kijelölése és cserelakások biztosítása során indokolt esetben a polgármester önállóan, a Lakhatási Tanácsadó Testület ülésének összehívása, és javaslatának kikérése nélkül is eljárhasson.

Javaslom módosítani a jogcím nélküli lakáshasználók esetében a lakáshasználati díj mértékét a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. §-ában foglaltaknak megfelelően. Jelenleg a rendelet azt tartalmazza, hogy a jogcím nélküli lakáshasználat esetén a lakáshasználati díj rögtön 150 %-ra emelkedik, a Lakástv. erre azonban csak két hónap „türelmi idő” után ad lehetőséget, az első két hónap jogcím nélküli lakáshasználat esetén a bérleti díjjal azonos összegben kell meghatározni a lakáshasználati díj összegét.

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, költségvetési, gazdasági hatásai nem mérhetőek.

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:

A rendeletmódosítás adminisztratív terheket befolyásoló hatása az Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Irodájánál jelentkezik, ahol a személyi feltételek biztosítása átszervezéssel kerül megoldásra.

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 feladatellátás gyakorlati változásait vezetjük át.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a rendeletmódosítás elfogadását.

II. A Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal szervezeti és működési szabályzatának módosítása

A Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal szervezeti és működési szabályzata módosításának fő indoka az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos feladatok (szerződéskötések, műszaki problémák kezelése, stb.) beemelése a hivatali teendők közé. A szervezeti egységek közül ez a Városüzemeltetési Irodának fog többletterhet jelenteni.

A további átvezetésre kerülő elemek:

- A Szakcsi Kirendeltség látja el az önkormányzati fenntartású szakcsi óvoda gazdálkodását, melynek elnevezése a közelmúltban Szakcsi Óvoda és Konyha elnevezésre változott.
- Január 1-jétől bevezetésre kerül az önkormányzati ASP rendszer.
- Pontosításra kerül a Polgármesteri és Jegyzői Iroda feladatköre: a gondnoki teendők már a Pénzügyi Irodához tartoznak, illetve rögzítésre kerülnek a turisztikával, a városkártyával, illetve a Kapos-hegyháti Natúrparkkal kapcsolatos feladatok.

Határozati javaslat
a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal szervezeti és működési
szabályzatának módosításáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szervezeti és működési szabályzatát 2018. január 1-jei hatállyal a melléklet szerint jóváhagyja.

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. §

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díj fizetésére köteles, melynek összege a jogcím nélküli lakáshasználat első két hónapjában a korábbi lakbérrel azonos összegű, a jogcím nélküli lakáshasználat harmadik hónapjától kezdődően a lakbér 150 %-a, emelt összegű lakbér fizetése esetén a havi emelt összegű lakbér 150 %-a.”

2. §

A Rendelet 22. Átmeneti rendelkezések alcím az alábbi 24/A. §-sal egészül ki:

„24/A. §

(1) Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a bérlakás-gazdálkodás hatékonyságának javítása és a lakásállomány értékének a megőrzése érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérbeadásával kapcsolatos bérbeadói, lakáskezelői feladatokat 2018. január 1-jétől saját hatáskörben látja el.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt feladatellátás keretében a lakásokat – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével - az alábbi ütemezés szerint veszi át az Önkormányzat az Nkft.-től:

a) 1. ütem: 2018. január 1-től a Rendelet 1. mellékletének

aa) IV. pontjában foglalt, a Fecskeházi program keretében épült, Teleki utca 14. szám alatt található 15 db lakást,

ab) V. 1. és 2. pontjában foglalt, a fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló, Park u. 2. szám alatt található 7 db lakóegységet, a hozzájuk tartozó szociális blokkal és konyhával,

b) 2. ütem: 2018. április 1-től a Rendelet 1. mellékletének I.1., 2., 3., 4. és 5. pontjában foglalt 57 db szociális bérlakást,

c) 3. ütem: 2018. július 1-től a Rendelet 1. mellékletének

ca) II. pontjában foglalt állami támogatással épült 30 db bérlakást,

cb) III. 1., 2., és 3. pontjában foglalt piaci alapon bére adható 92 db bérlakást.

(3) A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. bérleti szerződés megkötésére, hosszabbítására 2018. január 1-től nem jogosult, a (2) bekezdésben foglalt ütemezéstől függetlenül a szerződés hosszabbítások vagy új szerződések megkötése esetén a bérbeadói jogokat az adott lakás tekintetében az önkormányzat veszi át.”

3. §

(1) A Rendelet

a) 7. § (14) bekezdésében

b) 8. § (2) bekezdésében

c) 9. § (2) bekezdésében

d) 10. § (3) bekezdésében

e) 14. § (1b) bekezdésében

f) 14. § (2) bekezdésében

g) 14. § (2a) bekezdésében

h) 14/A. § (2) bekezdésében

i) 17. § (4) bekezdésében

j) 18. § (1) bekezdésében

k) 18. § (2) bekezdésében

l) 19. § (3) bekezdésében

„*az Nkft.*” szövegrész helyébe „*a bérbeadó*” szöveg lép.

(2) A Rendelet

a) 7. § (20) bekezdésének második mondatában,

b) 8. § (12) bekezdésében

c) 9. § (10) bekezdésében

d) a 10. § (9) bekezdésében

e) 14. § (1a) bekezdésében

„*az Nkft.-vel*” szövegrész helyébe „*a bérbeadóval*” szövegrész lép.

(3) A Rendelet 9. § (14) bekezdésben „*a Nkft-nek*” szövegrész helyében „*a bérbeadónak*” szöveg lép.

(4) A Rendelet 1. melléklet címében „*A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. által*” szövegrész helyébe a „*Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonában lévő*” szöveg lép.

4. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 4. § (2) bekezdés b) pontja,
- b) 5. §-a,
- c) 7. § (20) bekezdés első mondatában az „*és a Nkft.-t*” szövegrész,
- d) 10. § (11) bekezdés első mondatában az „*Nkft.*” szövegrész,
- e) az 5. számú függelék 5. pontja,
- f) a 6. számú függelék (7) bekezdés d) pontja.

5. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2018. január 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet 4. § b) pontja 2018. július 1-jén lép hatályba.

Szabó Loránd
polgármester

dr. Szabó Péter
jegyző

Részletes indoklás

1. §

A jogcím nélküli lakáshasználat esetén a lakáshasználói díj mértékét határozza meg, összhangban a Lakástörvény 20. §-ával.

2. §

A lakáskezelői, bérbeadói feladatokat Dombóvár Város Önkormányzata 2018. január 1-től a rendeletmódosítás 2.§-ában foglaltak szerinti ütemezésben veszi át a Dombóvári Város-és Lakásgazdálkodási Nkft.-től. Az átmeneti időszakra vonatkozóan szükséges a bérbeadói jog gyakorlását tisztázni. A rendeletmódosítás alapján 2018. január 1-től az új kötésű szerződések esetében már az önkormányzat lép be bérbeadóként, így elkerülhető az, hogy viszonylag rövid időre kerüljenek megkötésre az Nkft. és a bérlő nevére a költséges közjegyzői okiratok.

3. §

A bérbeadói feladatok átvétele miatt szükséges a Rendeletben az Nkft.-re való hivatkozásokat bérbeadóra módosítani, mely alatt az aktuálisan bérbeadói jogokat gyakorló jogalany érthető.

4. §

A Rendelet szövegéből korábban kikerült hivatali lakásra vonatkozó hivatkozásokat, valamint a nem helyénvaló Nkft.-re való hivatkozásokat törli.

5. §

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik azzal, hogy az Nkft. bérbeadói jogára vonatkozó rendelkezéseket 2018. július 1-jével helyezi hatályon kívül.