

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. október 30-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: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Vincellérné dr. Illés Krisztina irodavezető, Hatósági Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Lakhatási Tanácsadó Testület az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek megfelelően tárgyalja többek között az önkormányzati bérlakások szerződéseinek meghosszabbítását. Ebben az esetben a bérlőknek igazolniuk kell, hogy a jogosultsági feltételeknek megfelelnek, a közüzemi szolgáltatók felé nem rendelkeznek tartozással, melyre igazolásokat kell benyújtani, valamint a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. igazolja, hogy a bérlők lakbértartozással nem rendelkeznek. Szociális alapon bérbeadható lakások esetében a bérlő családjában – a vele jogszerűen együtt élő családtagokat számítva – az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladhatja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át (jelenleg 57.000,- Ft); egyedülálló esetén 300 %-át (jelenleg 85.500,- Ft).

Az elmúlt időszakban a benyújtott lakásszerződés hosszabbítási kérelmek között több esetben előfordult, hogy a bérlő nem rendelkezik sem lakbértartozással, sem a közüzemi szolgáltatók felé tartozással, azonban a jövedelmi feltételeknek nem felel meg.

Ezen bérlők esetében a szerződések nem kerültek meghosszabbításra, a Rendeletnek megfelelően jogcím nélküli lakáshasználókká váltak, így a lakás havi bérleti díjának 150 %-ának megfizetésére kötelesek. A Rendelet előírja továbbá azt is, hogy amennyiben ezek a személyek a lakáshasználati jogcímüket nem rendezik, el kell hagyniuk a bérlakásokat.

Jelenleg négy ilyen bérlő van, esetükben megállapítható, hogy már régóta bérlők, semmi panasz nem volt rájuk, a bérlakásokat rendben tartják, a közüzemi számlákat fizetik. Az évek során azonban a jövedelmek, a nyugdíj emelkedésével az ő esetükben olyan kismértékű jövedelemváltozás történt, mellyel átlépték a szociális bérlakásra való jogosultság jövedelemhatárát, a piaci alapon történő lakásbérlet jogosultsági feltételeit azonban nem tudnák teljesíteni (3 havi kaució, magasabb rezsiköltség megfizetése, előírt jövedelemhatár).

Javaslom, hogy azon szociális alapon bérbeadott lakások bérlői esetében, akik lakásszerződés ismételt megkötése esetén a jövedelmi feltételeken kívül minden egyéb jogosultsági feltételnek megfelelnek, a rendelet módosításával tegyük lehetővé a lakásbérleti szerződés meghosszabbítását azzal a feltétellel, hogy vállalják, hogy a bérleti díj 150 %-át kell megfizetniük lakbérként. Ebben az esetben ők már nem jogcím nélküli lakáshasználók, hanem jogszerű bérlők lennének.

A lakásrendeletben foglalt jelenlegi rendelkezésekkel igyekeztünk azt elérni, hogy ne halmozódhasson fel a bérlők után se jelentős lakbérhátralék, se közüzemi díjtartozás. A korábbi időszakból tartozással rendelkezők, illetve a rendelet hatályba lépését követően a tartozások miatt bérleti jogukat elvesztő személyekkel szemben az Nkft. képviselője a lakás kiürítése iránt pert indít vagy a tartozások megtérítése érdekében fizetési meghagyásos eljárást indít. A perek eddig minden esetben a volt bérlők részéről a tar-

tozások, illetve a jogi helyzet elismerésével zárult. A sok esetben nagyszámú tartozás megtérülése, behajtása eredményesebb lehetne egy-egy jogvita alkalmával, ha a bérbeadó képviselője a perben jogosult lenne a tartozások részletekben történő megfizetésére, valamint a késedelmi kamat elengedésére vonatkozóan egyezséget kötni. Az egyezés megkötésére vonatkozó felhatalmazást javaslom a rendeletben szabályozni azzal a feltétellel, hogy az egyezés során tőketartozás nem engedhető el és nem csökkenthető.

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:

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 feladatellátás gyakorlati változásait vezetjük át.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a rendeletmódosítás elfogadását.

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) 18. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Amennyiben a szociális rászorultság alapján bérbeadható ingatlanokra vonatkozó lakásbérleti szerződések ismételt létesítése esetén a bérlő a szociális alapon bérbeadható bérlakásra meghatározott jogosultsági feltételek közül kizárólag a 7. § (2) a) pontjában foglalt feltételnek nem felel meg, vele a bérleti szerződés ismételten megköthető, azzal, hogy a bérleti díj összege a Rendelet 2. melléklet 3. pontjában meghatározott lakbér összegének 150 %-a (a továbbiakban: emelt összegű lakbér).”

2. §

(1) A Rendelet 19. §-a a következő szöveggel egészül ki:

„(1) ... emelt összegű lakbér fizetése esetén a havi emelt összegű lakbér 150 %-a.”

(2) A Rendelet 19. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Amennyiben a volt bérlő és a bérbeadó között per van folyamatban a lakás kiürítése vagy a tartozások megfizetése iránt, a bérbeadó képviselője az eset minden körülményét mérlegelve jogosult arra, hogy a tartozások eredményesebb behajtása érdekében, a tartozások részletekben történő megfizetésére, valamint a késedelmi kamat elengedésére vonatkozóan egyezséget kössön. Az egyezség során tőketartozás nem engedhető el és nem csökkenthető.”

3. §

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

Szabó Loránd
polgármester

dr.Szabó Péter
jegyző

Részletes indoklás

1. §

A Rendelet módosításával azon „jó” bérlők esetében, akik a szociális rászorultsági alapon bérebe vehető lakások bérleti jogára, így a lejárt szerződésük meghosszabbítására a jövedelmük kismértékű változása miatt már nem jogosultak, de egyébként minden más feltételnek megfelelnek, jogosultak lehetnek a lakásbérleti szerződés ismételt megkötésére.

2. §

A volt bérlő és a bérbeadó közötti perben felhatalmazást ad a bérbeadó képviselőjének perbeli egyezség megkötésére.

3. §

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.