

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. augusztus 30-i rendkívüli 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:

dr. Bakos Stella irodavezető, Hatósági Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Rendelet) döntött az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének szabályozásáról, amelyet több okból kifolyólag is módosítani szükséges az alábbiakban foglaltak szerint.

1. Az állami támogatással épült és a piaci alapon bérbe adható lakások vonatkozásában a lakásbérleti szerződés megkötésekor a maximális 3 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadék megfizetésére köteles a bérlő a Rendelet 16. §-ban foglaltak szerint. Ugyanezen szakaszban rendelkezik arról, hogy a polgármester vis major helyzetben elengedheti az óvadék megfizetését. Emellett felvetődött, hogy azon bérlő esetében, aki betöltött bizonyos életkort vagy huzamosabb ideje bérlő az ingatlant, el lehessen tekinteni az óvadék megfizetésétől. Erre tekintettel javaslom, hogy polgármesteri hatáskörben lehetőség legyen az óvadék megfizetésének elengedésére azon állami támogatással épült, valamint piaci alapon bérbe adható lakás bérlője esetében, aki betöltötte a 60. életévét vagy legalább 15 éve bérlő az ingatlant.
2. A Képviselő-testület 2017. június 1-jei hatálybalépéssel fogadta el a Rendelet azon módosítását (Rendelet 14. § (1b) bekezdés), amely szerint az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó lakásbérleti szerződést végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba kell foglalni, valamint az adott lakásra vonatkozóan kiköltözési nyilatkozatot kell a bérlőnek a közjegyző előtt aláírni, amik a végrehajtási és kilakoltatási eljárások peres eljárás igénybe vétele nélküli megindítását biztosítják. Így az ezt követően létrejött lakásbérleti szerződések a fentiek szerint lettek megkötve, azonban a bérleti szerződés, illetve a bérlő nyilatkozatának közjegyzői okiratba foglalása okiratonként 10-15 ezer forintba kerül. Annak ellenére, hogy a lakásbérleti szerződések közjegyzői okiratba foglalásával, valamint a bérlő által aláírt kiköltözési nyilatkozattal gyorsabban lehet fellépni a tartozást felhalmozó bérlők ellen, ezáltal az erre fordított költségek is jelentősen megnövekedtek. Annak érdekében, hogy az erre fordítandó költségeket csökkentsük, nézőpontom szerint nem szükséges azon állami támogatással épült és piaci alapon bérbe adható lakások, a Rendelet 9. § (12) bekezdése alapján a piaci feltételek szerint bérbe adható Fecskeházi lakások, valamint a szakemberek elhelyezésére vonatkozó szabályok alapján bérbe adható lakások vonatkozásában közjegyzői okiratba foglalni azt a bérleti szerződést, amely 1 év határozott időre jön létre.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 183/A. §-a szerint a határozott időre kötött lakásbérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül kérhetjük az ingatlan fekvése szerinti járásbíróságtól az önkényesen elfoglalt lakás kiürítését, ha a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazoljuk, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt. Minderre tekintettel javaslom, hogy a fenti ingatlanok vonatkozásában 1 év határozott időre megkötött bérleti szerződések közjegyzői okiratba foglalásának elhagyását, a Rendelet 14. § (1b) bekezdésének kiegészítésével.

3. Az elmúlt időszakban több olyan változás történt az önkormányzati ingatlanok használatával, hasznosításával kapcsolatban, melyek átvezetése indokolt a Rendeletben. A Rendelet 1. melléklete tartalmazza a bérbe adható lakások listáját. A szociális helyzet alapján bérbe adható, komfort nélküli, IV. műszaki állapotú lakások között szerepel a Bajcsy-Zsilinszky utca 5., melyben 3 db lakás található 7., 8. és 9. szám alatt. Ezen lakások alacsony belmagasságára tekintettel nem lehet lakást kialakítani belőlük, ezért kiadhatatlanok. Szintén a szociális alapon kiadható lakások között szerepel az Erzsébet utca 21. 2. számú lakás, amely 2018 májusában értékesítésre került. Minderre tekintettel javasolom a fenti ingatlanok törlését a bérelhető ingatlanok listájáról a Rendelet 1. mellékletének I. 4.4., valamint 4.8. pontjainak hatályon kívül helyezésével.

A Képviselő-testület a 134/2018. (III. 29.) Kt. határozatával döntött úgy, hogy megvásárolja a Dalmandi Mezőgazdasági Zrt.-től a Dombóvár, Cinege u. 5. szám alatti ingatlant, amelyet az üzleti (forgalomképes) vagyonba, valamint a szociális lakások közé sorolt be. Az ingatlan 2690 m² területű, amelyen 2 db önálló, 55 m² nagyságú, szoba-konyhás, vegyes falazatú lakóház található. Az ingatlan villannyal el van látva, víz pedig a kerti csapról jön. Javasolom az ingatlan felvételét - az ingatlan állapotára tekintettel - a szociális helyzet alapján bérbe adható, komfort nélküli, IV. műszaki állapotú lakások közé, a Rendelet 1. mellékletének I. 4.12. pontjának beiktatásával.

4. A Képviselő-testület a Rendeletben lehetőséget biztosított arra, hogy amennyiben a Fecskeházi program keretében épült lakások vonatkozásában meghirdetett pályázatra nem jelentkezik olyan személy, aki megfelelne az ott leírt feltételeknek, abban az esetben olyan személyek is igénybe vehetik a lakásokat, akik a piaci alapon bérbe adható lakásoknál leírt feltételeknek megfelelnek, a piaci alapon bérbe adható lakásoknál alkalmazott lakbér felszámításával. Tekintettel arra, hogy ez esetben a lakbér kiszámításánál a lakás alapterületét, a komfortfokozatát, valamint a műszaki állapotát kell figyelembe venni, meg kell határozni a Teleki utca 14. szám alatti 15 db Fecskeházi program keretében épült lakás komfortfokozatát, valamint műszaki állapotát. Az ingatlanok állapotára tekintettel javasolom a Rendelet 1. mellékletének IV. pontjába „1. Összkomfortos, I. műszaki állapotú lakások” beiktatását. Javasolom továbbá, hogy ezen módosítás csak a jelen rendelet hatálybalépését követően kiírt pályázati felhívás eredményeként elnyert bérleti jog vonatkozásában legyen alkalmazandó.

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 rendelet társadalmi hatását felmérve arra törekedtünk, hogy kedvező szabályokat állapítsunk meg az idősebb korosztály számára vagy azok részére, akik hosszú ideje laknak az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakásokban. Költségvetési szempontból elmondható, hogy ez által az önkormányzat a feltételeknek megfelelő bérlők esetén eleshet a háromhavi lakbérnek megfelelő óvadék összegétől. A közjegyzői okiratba foglalandó szerződések számának csökkentésével a közjegyzői díj minimalizálására törekedtünk. 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 rendeletmódosításra a kedvező szabályok körének bővítése, a költséghatékonyság elősegítése, a kiadható lakások listájának aktualizálása, valamint a rendeleti gyakorlati alkalmazása miatt van szükség.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a rendeletmódosítás elfogadását.

Szabó Loránd
polgármester

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2018. (....) 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 rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 14. § (1b) és (1c) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1b) A kijelölt bérlő – az (1e) bekezdésben foglalt kivétellel - köteles végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződést, valamint az adott lakásra vonatkozó kiköltözési nyilatkozatot a közjegyző előtt aláírni, a bérbeadó munkatársai által egyeztetett időpontban.”

(1c) Amennyiben a bérlő köteles az (1b) bekezdésben foglalt közjegyző előtti kötelezettségvállalásra, 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.”

(2) A Rendelet 14. §-a a következő (1e) bekezdéssel egészül ki:

„(1e) Nem kell végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalni azon legfeljebb 1 év határozott időre létrejött lakásbérleti szerződést, amelyet a 8. §, a 9. § (12) bekezdése, valamint a 11. § alapján kötöttek meg.”

2. §

A Rendelet 16. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A polgármester elengedheti az óvadék megfizetését abban az esetben, ha a bérlő

- a) betöltötte a 60. életévét, vagy*
- b) legalább 15 éve bérlő az ingatlant.,*

3. §

A Rendelet 1. melléklet I. pontja a következő 4.12. alponttal egészül ki:

„4.12. Cinege utca 5. 1 lakás”

4. §

A Rendelet 1. melléklet IV. 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. Összkomfortos, I. műszaki állapotú lakások:

1.1. Teleki utca 14. 15 lakás”

5. §

A Rendelet 24. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A rendelet 2018. szeptember 1-jétől hatályos 1. melléklet IV. 1. pontját a hatálybalépését követően kiírt pályázati felhívás eredményeként elnyert bérleti jog vonatkozásában megállapított bérleti díj számításnál kell alkalmazni.”

6. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 1. melléklet I. pontjának 4.4. alpontja,
- b) 1. melléklet I. pontjának 4.8. alpontja.

7. §

Ez a rendelet 2018. szeptember 1-jén lép hatályba.

Szabó Loránd
polgármester

dr. Szabó Péter
jegyző

Részletes indoklás

1. §

A Rendelet módosítás meghatározza azon bérleti szerződések körét, amelyeket a költséghatékonyság miatt nem szükséges közjegyzői okiratba foglalni.

2. §

A Rendelet módosításával kedvező szabály kerül beiktatásra azon bérlők számára, akik az idősebb korosztályba tartoznak, vagy akik huzamosabb ideje laknak az állami támogatással épült vagy piaci alapon bérbe adható lakásokban.

3. §

A Rendelet 1. számú mellékletébe, a bérelhető ingatlanok listájára felveszi a nemrég megvásárolt ingatlant.

4. §

A Rendelet módosításával meghatározza a Fecskeházi program keretében épült lakások komfortfokozatát, valamint műszaki állapotát a piaci alapon bérbe adható lakásoknál leírt feltételek szerinti bérbeadásuk esetére.

5. §

A Rendelet átmeneti rendelkezéseit egészíti ki.

6. §

A Rendelet 1. számú mellékletéből törli azokat az ingatlanokat, amelyeket az önkormányzat a jövőben nem tud bérbe adni.

7. §

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.