

20. számú előterjesztés

Minősített többség

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. június 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: Humán Bizottság
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

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

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
Dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 28/2016. (I.28.) számú határozatával döntött a Pannónia út 5. szám alatti lakóépület szerkezetének megerősítéséről. Az ingatlanban 20 db piaci alapon kiadható 28 m²-es garzonlakás van, melyből a lakókat a munkálatok elvégzésének idejére ki kell költöztetni. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 18. § alapján, ha az épület karbantartásával, helyreállításával, felújításával kapcsolatos munkák csak a bérlők átmeneti kiköltöztetésével végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodásban állapítja meg. A bérbeadó a bérlő részére köteles ugyanazon a településen cserelakást felajánlani, a bérlő ingóságai elhelyezésének költségei, valamint a költözés költségei a bérbeadót terhelik. A Lakástörvény 19. §-a kimondja, hogy önkormányzati lakás esetén a megállapodás tartalmát az önkormányzati rendelet határozza meg, vagy a bérbeadót hatalmazhatja fel az önkormányzati rendelet a megállapodás tartalmának a meghatározására.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI.29.) önkormányzati rendeletet ilyen esetre nem tartalmaz rendelkezéseket, mivel ilyen nagy volumenű bérlakásokat érintő beruházás városunkban még nem volt. Ezért a fenti rendelkezések adta kereteken belül szükséges az önkormányzati rendeletünk ezirányú módosítása, a megállapodás tartalmának a meghatározása. Ezt indokolja egyébként a bérlakások felújítására benyújtott pályázatunk sikeressége esetén kialakuló helyzet is, amikor a felújítási tervbe vont bérlakások lakóinak az ideiglenes elhelyezését kell majd megoldanunk.

Javaslom, hogy a bérleti szerződések szünetelése esetére kötendő megállapodás tartalma terjedjen ki az alábbiakra:

- a szünetelés időtartama,
- a közüzemi fogyasztásmérők vonatkozásában a fogyasztók ki- és bejelentése,
- a szünetelés időtartamára vonatkozó közös költség fizetési kötelezettség,
- a felajánlott cserelakás adatai, bérleti díja,
- a cserelakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésére, közüzemi szerződések megkötésére, közös költség fizetésének vállalására vonatkozó kötelezettség előírása,
- a költöztetés során a bérbeadó által vállalt kötelezettségek.

A rendelet kiegészítését javaslom még az alábbiakkal:

- a polgármester felhatalmazása arra, hogy a megüresedett bérlakást cserelakásnak jelölje ki és annak pályáztatását felfüggeszse,
- annak előírását, hogy a cserelakás bérleti díja nem haladhatja meg az eredetileg bérelt lakás bérleti díját (abban az esetben sem, ha arra a rendeletünk melléklete magasabb összegű bérleti díjat állapít meg).

II.

A lakásrendeletünk 8. § (6) bekezdése előírja, hogy az állami támogatással épült és a piaci alapon bérbe adható lakások bérbeadása esetén a lakást együtt használni kívánó személyek vonatkozásában az egy főre jutó jövedelemnek el kell érnie az adott lakás havi bérleti díjának 300 %-át. Ez a rendelkezés 2015. július 1-jén lépett hatályba és a város területén található piaci alapon kiadható bérlakások bérbeadása során eddig nem jelentett problémát. A kaposszekcsői Liget ltp-en található bérlakások pályáztatása során azonban az elmúlt időszakban az érdeklődők és a konkrét pályázók esetében is több alkalommal ennek a feltételnek nem felelt meg a pályázó és emiatt nem tudtuk a lakásokat kiadni. A Liget ltp-en egyébként is jóval alacsonyabb az érdeklődés a bérlakásaink iránt, mint a városban. Ennek pedig nemcsak a távolság az oka, hanem a magas közüzemi, főleg fűtési költségek. Jelenleg a Liget ltp-en 4 üres lakásunk van, de több lakásnak még ezévben le fog járni a bérleti szerződése. A 2016. június 20-i Lakhatási Tanácsadó Testületi ülésen ismét két pályázatot kellett érvénytelennek minősíteni, mert a lakást együtt használni kívánó személyek vonatkozásában az egy főre jutó jövedelem nem érte el az adott lakás havi bérleti díjának 300 %-át. Tekintettel erre, javaslom a rendeletet úgy módosítani, hogy a Liget ltp-en található lakások esetében a lakást együtt használni kívánó személyek vonatkozásában az egy főre jutó jövedelem az adott lakás havi bérleti díjának 150 %-át kell elérnie. A város közigazgatási területén található bérlakások esetében ezen a feltételen továbbra sem javaslok változtatni.

III.

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:

Az adminisztratív feladatok ellátásának feltételei biztosítottak.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi feltételek a Hivatal, illetve a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. keretén belül rendelkezésre állnak.

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

A rendeletmódosítással a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. által végzett lakásgazdálkodási feladat szabályai kerülnek kiegészítésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a rendeletmódosítás elfogadását.

Szabó Loránd
polgármester

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2016. (....) 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) 8. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A lakást együtt használni kívánó személyek vonatkozásában az egy főre jutó jövedelemnek el kell érnie:

a) a Dombóvár város közigazgatási területén található lakások esetében az adott lakás havi bérleti díjának 300 %-át,

b) a Kaposszekcső, Liget lakótelep 5. és 6. házszám alatt található lakások esetében az adott lakás havi bérleti díjának 150 %-át.”

2. §

A Rendelet a következő 14/A. §-sal egészül ki:

„ 14/A. §

(1) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a polgármester jogosult cserelakás kijelölésére.

(2) A cserelakás kijelölésének szükségessége esetén a polgármester az Nkft. lakás üresedéséről szóló értesítése alapján dönthet arról, hogy a lakást cserelakásnak jelöli ki és arra pályázati felhívást nem tesz közzé.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 18-19. §-ában foglalt, a polgármester által jóváhagyott tartalmú megállapodás kiterjed:

- a) a lakásbérleti jogviszony szünetelésének időtartamára,*
- b) a közüzemi fogyasztásmérők vonatkozásában a fogyasztók ki- és bejelentésére,*
- c) a szünetelés időtartamára vonatkozó közös költség fizetési kötelezettségre,*
- d) a felajánlott cserelakás adataira, bérleti díjára,*
- e) a cserelakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésére, közüzemi szerződések megkötésére, közös költség fizetésének vállalására vonatkozó kötelezettség előírására,*
- f) a költöztetés során a bérbeadó által vállalt kötelezettségekre.*

(4) A cserelakás bérleti díja nem haladhatja meg az eredetileg bérelt lakás bérleti díját.”

3. §

Ez a rendelet 2016. július 1-jén lép hatályba.

Szabó Loránd
polgármester

dr. Letenyei Róbert
jegyző

Részletes indoklás

1. §

A szakasz módosítása a Liget ltp-en található bérlakások kiadásának feltételein könnyít.

2. §

A szakasz beiktatásával a cserelakás kijelölésének, illetve a bérleti jogviszony szünetelésére megkötendő megállapodás szabályai kerülnek meghatározásra.

3. §

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.