

9.

A veszélyhelyzetre tekintettel történő polgármesteri hatáskörgyakorlással összefüggő előterjesztés

A veszélyhelyzet kihirdetésére tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A 2020. december 15-én kelt levelem szerint az alábbi ügyben tartom szükségesnek döntés meghozatalát:

A döntés tárgya:

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletével összefüggő helyi jogszabályi rendelkezések felülvizsgálata

A döntéstervezetet törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

A döntés tervezett időpontja:

2020. december 18.

A veszélyhelyzeten kívüli időszakban a hatáskör gyakorlója Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatáról szóló 17/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelete értelmében:

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

A döntéselőkészítés nyilvánossága:

Nyilvános

Az előterjesztés szövege a döntéstervezettel együtt:

A Képviselő-testület a 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Rendelet) döntött az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól.

A Rendelet kötelező elemeit és a bérlakásokkal kapcsolatos szabályozás főbb paramétereit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) határozza meg.

A Rendelet az elmúlt években többször került módosításra - az utolsó módosítás 2020. június 1. napjával lépett hatályba.

A Képviselő-testület az 501/2017. (XI. 30.) Kt. határozatával döntött arról, hogy a bérlakás-gazdálkodás hatékonyságának javítása és a lakásállomány értékének megőrzése érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérbeadásával kapcsolatos bérbeadási, lakáskezelői feladatokat a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal feladatkörében kívánja megoldani (a feladatot korábban a Dombóvári Város- és Lakás-gazdálkodási Nonprofit Kft. végezte). A határozat értelmében 2018. április 1-jétől a Hivatal lakásügyi ügyintézők látják el a bérbeadási, lakáskezelői feladatokat.

A lakásgazdálkodással, bérlőkijelöléssel kapcsolatos feladatok ellátásának támogatására a Képviselő-testület Lakhatási Tanácsadó Testületet (továbbiakban: Testület) hozott létre. A polgármester a Testület javaslata alapján gyakorolja a bérlőkijelölési jogát.

Az elmúlt két év gyakorlati tapasztalatai alapján több módosítási javaslat merült fel, ezért a Lakástörvény rendelkezéseinek figyelembevételével több egyeztetést követően készült el az új rendelet tervezete. Az új rendelet a módosítások nagy száma miatt vált szükségessé.

A rendelettervezet megalkotása – a hatályos Rendelethez képest - az **alábbi főbb változtatásokat** tartalmazza:

1. A szociális alapon kiadható lakások esetében szigorításra kerül sor: javasolt a legalább 1 éves dombóvári állandó lakcím kikötése.
2. A polgármesteri hatáskörben jóváhagyásra kerülő házirendben történik meg a szabályozás a bérlakásokban tartható állatok számát, illetve a dohányzást érintően.
3. Módosításra került – a lakbér támogatás mértékét, jogosultság feltételeit és eljárási szabályait a szociális ellátásokról szóló 8/2020. (II. 29.) önkormányzati rendelettel összhangban – az egy főre jutó nettó jövedelem meghatározása.
4. A névjegyzékbe vételi kérelem és a lakások pályázata esetén az egy havi jövedelem helyett háromhavi jövedelem benyújtása válik szükségessé.

5. Meghatározásra kerültek a névjegyzékbe vétel főbb szempontjai.
6. Pontosításra került a névjegyzékbe vételről szóló tájékoztatás módja.
7. Módosításra kerül a bérlőkijelölés menete.
8. A szociális rászorultság alapján bérbe adható lakások bérbeadási ideje szabályozásra kerül oly módon, hogy az legfeljebb 1 évre köthető. Amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződés ismételt megkötési feltételeinek megfelel, a szerződés legfeljebb újabb 2 évre meghosszabbítható. Az 1+2 év lejártá után a bérlő 5 évig nem jogosult újabb szociális alapon kiadható lakás bérletére, kivéve, ha a szerződés meghosszabbítására rendkívüli élethelyzet fennállása esetén kerül sor. Eszerint a kérelem egy évenkénti felülvizsgálat alapján kerülne elbírálásra.
9. Az állami támogatással épült és a piaci alapon bérbe adható lakások esetében az egy főre jutó jövedelem mértéke egységesítésre került. (Megszűnt a kaposszekcsői lakások esetében a bérleti díj 150%-os mértéke.)
10. A fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek esetén a bérleti jogviszony időtartama került módosításra: ez alapesetben 1 év, amely 9 évvel hosszabbítható.
11. A szakemberek elhelyezésére vonatkozó szabályok esetében a rendelet hatálya a Dombóváron közfeladatot ellátó szervezetekre módosul. A jelenleg hatályos rendelet a dombóvári intézmények, a Dombóvári Szent Lukács Kórház, az önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaságok, valamint Dombóváron a 10 legtöbb iparüzési adót fizető gazdálkodó szervezetekre, továbbá a duális képzésben résztvevő felsőoktatási intézményben tanulóakra vonatkozott.
12. Pontosításra kerül a közös költség bérlőre történő áthárításának feltétele (a társasház felújítási alapjába fizetendő hozzájárulás fizetési kötelezettség az Önkormányzatot terhelő).
13. A szociális alapon kiadható lakások esetében a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, mivel a lakbér megállapítására ennek figyelembevételével kerül sor. A Lakástörvény alapján az épület felújításáról, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.
14. Az eddigi rendelkezés szerint a 60 év feletti bérlők szerződését a polgármester méltányosságból meghosszabbíthatja egyedileg megállapított időtartamra. Az életkor a javaslat szerint 70 évre változik.
15. A jelenlegi rendelkezés szerint, amennyiben a lakást jogcím nélkül használó bérleti jogviszonya a határozott idő lejártát követő 30 napon belül nem jön létre, a bérbeadó eljárást indít a lakás kiürítésére. A javaslat szerint, amennyiben a lakást jogcím nélkül használó bérleti jogviszonya a határozott idő lejártát követő 30 napon belül nem jön létre, a lakás kiürítéséről a Testület javaslata alapján a polgármester dönt.
16. Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a harmadik hónaptól kezdődően a lakbér 300 %-át, emelt összegű lakbér fizetése esetén a havi emelt összegű lakbér 300

%-át kell megfizetnie az eddigi 150% helyett a lakáshasználónak.

17. A bérbeadó a házastársak és élettársi viszonyban költözők esetében – a házastárs, élettárs lakásba költözésének időpontjától függetlenül – bérlőtársi szerződést köt az esetleges eredményesebb hátralékbehajtások érdekében.
18. A bérbeadói hozzájáruláshoz nem kötött befogadás tényét a bérlőnek a bérbeadó számára haladéktalanul be kell jelentenie írásban, ennek elmulasztása szerződésszegésnek minősül. A Lakástörvény alapján a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője befogadását nem lehet megtiltani az önkormányzati bérlakásban élők számára való hivatkozással sem.

A rendeletbe **új elemként** kerültek be – a Lakástörvény szerinti előírás alapján – az alábbiak:

1. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése. A Lakástörvény alapján pénzügyi ellenszolgáltatást kell meghatározni.
2. A cserelakással kapcsolatos rendelkezések: a bérbeadó csak a bérleti jogviszonnyal rendelkező és a jogcím nélküli, de nem hátralékos lakáshasználók esetében ajánl fel cserelakást. A bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, ha az egyébként - az együttlakó személyek számára is figyelemmel - megfelel a lakás követelményeinek. A bérlő ingóságai elhelyezésének, továbbá költözésének költségei a bérbeadót terhelik.
3. Az albérletbe adás feltételeire vonatkozó javaslat szerint a lakás albérletként nem adható tovább.
4. A lakbértámogatás mértéke a szociális alapon kiadható lakásoknál.

Az alábbi rendelkezések **törlésre** kerültek:

1. A polgármester elengedheti az óvadék megfizetését abban az esetben, ha a bérlő betöltötte a 60. életévét, vagy legalább 15 éve bérlő az ingatlant.
2. A szociális alapon bérbe adható lakás bérlőjét minden évben egyszeri lakbérkedvezmény (a fizetendő éves lakbér 10%-a) illeti meg, ha a feltételeknek megfelel.
3. Amennyiben a bérlő közüzemi, illetve bérleti díj tartozása 2015. július 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződés időtartama, vagy a 2015. július 1-jét megelőzően létrejött jogcím nélküli lakáshasználat időtartama alatt halmozódott fel, a lakásbérleti jogviszony ismételt létesítése akkor lehetséges, ha az adott lakástípusra meghatározott jogosultsági feltételek teljesülnek.
4. A külföldről hazatelepülő dombóváriak elhelyezésére vonatkozó szabályok.

A Rendelet 4. §-a fogalomtár (értelmező rendelkezések), mely segíti az alkalmazandó szabályozások gyakorlati végrehajtását.

A Rendelet **1. számú melléklete** tartalmazza az önkormányzat tulajdonában lévő bérbe adható **lakások listáját**. A listából az alábbi lakások kerültek törlésre:

1. Értékesítés miatt:

- Lucza hegyi u. 2/a.
- Bajcsy-Zs. u. 2/a.
- Bajcsy-Zs. u. 3.
- Baross u. 6. 3 lakás
- Pannónia út 54. I/4.

2. Egyéb ok miatt: (TOP-os felújításból is kimaradt, mivel felújítása nem rentábilis, illetve elbontásra kerül)

- Arany J. tér 24.
- Arany J. tér 7. 3 lakás
- Ivanich A. u. 39.

3. Műszaki állapot miatti módosítások:

- Az állami támogatású lakások közül a Platan téri lakások a II. műszaki állapotú besorolásból a III. műszaki állapotú besorolásba kerültek, elsősorban a nyílászárók és a villamoshálózat rossz állapota miatt.
- A „Fecskeházi” lakások II. műszaki állapotba lettek sorolva – ugyancsak a nyílászárók rossz állapota miatt -, a jelenlegi I. helyett.
- Az Arany János tér 10. és a Kakasdombi köz 7. szám alatti lakások szükséglakássá lettek minősítve.

A Rendelet **2. számú melléklete** tartalmazza a **lakbérek mértékét** és megállapításának szabályait.

A bérlakások esetében 2016-ban történt utoljára lakberváltoztatás. Magyarország Alaptörvénye szerint az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak a nemzeti vagyongazdálkodás keretén belül feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása.

A fentiek alapján a lakbérek javasolt emelése – a helyi lakáspiacon kialakult bérleti díjak figyelembevételével – történt meg.

A „Fecskeházi” lakások esetében a bérleti díjemelésnél figyelembe vettük a párok kötelező havi 32.100, - Ft-os lakáscélú megtakarításának kötelezettségét. E szerint a 40 m²-es lakások esetében a jelenlegi 7.280, - Ft/hó helyett havi 10.800, - Ft-ra emelkedik a bérleti díj. Ez 48%-os emelkedés, de még így is kedvező lakhatást biztosít a fiatal pároknak.

A Liget lakótelepen lévő lakások esetében 88%-os díjemelés javasolt: így a bérleti díj egy 42 m² nagyságú lakásnál havi 17.598, - Ft-ról 33.062, - Ft-ra nő.

A Pannónia úti garzonlakásoknál (31,28 m²) a 14.738, - Ft-os lakbér 20.269, - Ft-ra nő. Ez 38%-os emelkedés.

A Platán téri lakások esetében egy 38 m²-es lakás havi díja 42%-os emelkedés mellett havi 13.832, - Ft lesz.

Az ideiglenes jelleggel kiadható, 50 m²-es Termál u. 5. szám alatti lakás havi lakbére 12.150, - Ft-ról 49.200, - Ft-ra változik.

A szociális alapon kiadható lakások esetében a teljesség igénye nélkül az Arany János tér 4. szám alatti 78 m²-es lakás bérleti díja 12.103, - Ft-ról 17.035, - Ft-ra, a Kossuth Lajos u. 27. szám alatti, szintén 78 m²-es lakás havi díja 16.006, - Ft-ról 22.113, - Ft-ra, míg egy Kórház utcai 61 m²-es lakás díja 9.643, - Ft-ról 13.322, - Ft-ra nő.

A 2021. január 1-jétől hatályos 2. melléklet szerinti bérleti díjszámítást a hatályba lépést követően újonnan megkötött és a hatályos bérleti szerződések - kivéve a szociális alapon kiadható lakások - esetében kell alkalmazni.

Így a díjemelés 2022-ben érvényesül először minden lakás esetében. Ez évente várhatóan 14,6 millió forint pluszbevételt jelent, mely lehetővé teszi a bérlakások folyamatos, ütemezett műszaki felújítását.

A rendelet III. fejezete foglalkozik az **egyéb helyiségek bérletével**. Mivel a Lakástörvény is egy jogszabályban rendelkezik a bérlakásokról és az egyéb helyiségekről, ezért javaslom, hogy ezek a továbbiakban is egy rendeletben kerüljenek szabályozásra.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletéről szóló részben a hivatali szervezetben történő módosítás miatt „A pályázatot zárt borítékban kell leadnia Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Irodájában a vagyongazdálkodási ügyintézőnek.” hivatkozás helyett javasolt az iroda megjelölése nélküli helymeghatározás.

Mivel a Hunyadi tér 2/a. szám alatti üzlet értékestésre került, a nem lakás célú helyiségek listáját tartalmazó 3. számú melléklet már nem tartalmazza.

A Lakástörvény 79. § (1) pontja szerint: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

A jelen döntéshozatal során (11. pont) rendelkezem a Helyi Szociálpolitikai Kerekasztal megújításáról.

Javaslom, hogy a jövőben a Helyi Szociálpolitikai Kerekasztal tárgyalja meg, és tegye meg javaslatait a lakásrendelet módosításaival kapcsolatosan.

A rendelettervezetekhez kapcsolódó hatásvizsgálat:

Társadalmi hatás:

Közvetlen társadalmi hatás kismértékben jelentkezik.

Gazdasági, költségvetési hatás:

Az önkormányzati bevételekre érezhető mértékű a hatása.

Környezeti és egészségi következmények:

A rendelet végrehajtásának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

Az adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

Az adminisztrációban változás kismértékben következik be.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következménye:

Az új rendelettervezet elfogadása mindenképpen indokolt a jelenleg hatályos rendelet újabb módosítása helyett.

A jogszabály végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

A javasolt rendelettervezetet a melléklet tartalmazza.

Részletes indoklás

Az 1. §-hoz

A rendelet tárgyi és személyi hatályát rendezi.

A 2. §-hoz

A bérbeadással kapcsolatos feladat- és hatásköri szabályokat tartalmazza.

A 3. §-hoz

Az önkormányzati bérlakások típusait határozza meg.

A 4. §-hoz

Értelmező rendelkezések.

Az 5. §-hoz

Szociális rászorultság alapján történő bérbeadás feltételeit a névjegyzékbevétel és a bérlőkijelölés folyamatát szabályozza.

A 6. §-hoz

Állami támogatással épült és a piaci alapon bérbe adható lakások bérbeadásának közös szabályait határozza meg.

A 7. §-hoz

„Fecskeház” program keretében épült lakások bérbeadásának szabályait határozza meg.

A 8. §-hoz

Fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek bérbeadásának szabályait határozza meg.

A 9. §-hoz

Szakemberek elhelyezésére vonatkozó szabályokat határozza meg.

A 10. §-hoz

A felek jogait és kötelezettségeit szabályozza.

A 11 §-hoz

A bérlakások felújításáról és a hozzá kapcsolódó cserelakás biztosításának lehetőségeiről rendelkezik.

A 12. §-hoz

A bérbeadói hozzájárulásokat szabályozza.

A 13. §-hoz

A bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítékaul kikötött óvadékról rendelkezik.

A 14. §-hoz

A lakásbérleti jogviszony rendkívüli felmondásának szabályait rendezi.

A 15. §-hoz

A lakásbérleti jogviszony ismételt létesítésének szabályait határozza meg.

A 16. §-hoz

A jogcím nélküli lakáshasználatot rendezi.

A 17. §-hoz

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről rendelkezik.

A 18. §-hoz

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének szabályait határozza meg.

A 19. §-hoz

A bérleti jog átruházásának feltételeit szabályozza.

A 20. §-hoz

Az egészségügyi célvagyonba tartozó, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonat-

kozó rendelkezéseket határozza meg.

A 21. §-hoz

A rendelet hatályba lépésének időpontját határozza meg.

A 22. §-hoz

Az átmeneti rendelkezéseket rögzíti.

A 23. §-hoz

A hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza.

Pintér Szilárd
polgármester