

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. április 29-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Pintér Szilárd polgármester

Készítette: Pénzügyi Iroda

Tárgyalta: Humán Bizottság
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 40/2020. (XII.19.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Rendelet) döntött az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének szabályozásáról.

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 határozza meg.

A „DARK – Dombóvári Akcióterületi Rehabilitáció Kakasdomb-Erzsébet utca szegregációval veszélyeztetett területeken” elnevezésű, TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00004 azonosító számú projekt és a TOP-4.3.1-15 „Leromlott városi területek rehabilitációja” elnevezésű felhívásra benyújtott TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00002 azonosító számú, „Mászlony – oázis az agrársivatagban” című projektek esetében az elmúlt évben megtörtént a bérlakások felújítására vonatkozó közbeszerzési eljárás lebonyolítása, a kivitelezők kiválasztása. 2021 őszén mindkét munkaterület átadásra került a vállalkozók részére, miután a bérlők más bérlakásban történő elhelyezése megtörtént. A vállalkozói szerződések alapján a bérlakás-felújítási munkák végső határideje 2022. május 31. Várhatóan 2022 májusában elkezdődik a TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00003 azonosító számú, A dombóvári Szigetsor-Vasút szegregátumok rehabilitációja megnevezésű projekt is.

TOP-os forrásból felújításra váró lakások:

- Szigetsori lakások: Kórház u. 2/A-B. (5 db, ebből 1 üres), Kinizsi u. 37. (3 db még kialakításra váró lakás), Kossuth L. u. 27. 1.-2. lakás,
- Kakasdombi lakások: Arany J. tér 4. (2 db), Erkel F. u. 56., Erzsébet u. 2. (3 db), III. u. 24/a-b (3 db),
- Mászlonyi lakások: Cinege u. 5., Fülemlé u. 2. és 9.

A fenti lakások – az Erkel F. u. 56. kivételével, amely jelenleg piaci alapon kiadható – szociális alapon kiadhatók.

A lakásfelújítások után minden lakás komfortos (a komfort nélküli lakások fürdőszobával lesznek ellátva) besorolású lesz.

A Rendelet szerint bérlakások havi lakbérét a következők szerint kell megállapítani: a lakás alapterületét szorozni kell a komfortfokozat szerinti alábbi négyzetméterenkénti díjjal és a műszaki állapot szerinti alábbi szorzóval.

A TOP-os felújított lakások esetében nem javaslom a Rendelet szerinti bérlakások négyzetméterenkénti díjának megemelését, a végső soron megállapítandó bérleti díj változását a lakások esetében a felújítás utáni műszaki szorzó változása határozná meg.

A szociális rászorultság alapján bérbe adható bérlakások négyzetméterenkénti díja összkomfortos lakás esetében: 350,- Ft/m², komfortos lakás esetében: 210,- Ft/m², komfort nélküli lakás esetében 100,- Ft/m².

Az Erkel F. u. 56. szám alatti, jelenleg piaci alapon bérbe adható bérlakás négyzetméterenkénti díja: 350,- Ft/m².

Bérlakás címe	Területe m ²	Jelenlegi műszaki szorzó	Jelenlegi bérleti díj Ft/hó	Javasolt műszaki szorzó	Javasolt bérleti díj
Kórház u. 2/a. fsz.1. III.	61	1,04	13 320	1,64	21 010
Kórház u. 2/a. fsz. 2. III.	59	1,04	12 885	1,64	20 320
Kórház u. 2/a. fsz. 4. III.	60	1,04	13 105	1,64	20 665
Kórház u. 2/a. I/7. III.	51	1,04	11 140	1,64	17 565
Kórház u. 2/B. 10. IV.	37	0,98	7 615	1,35	10 490
Kinizsi u. 37. 1. V.	40,84	0,75	6 430	1,35	11 580
Kinizsi u. 37. 2. V.	54,67	0,75	8 610	1,35	15 500
Kinizsi u. 37. 3. V.	54,2	0,75	8 535	1,35	15 365
Kossuth L. u. 27. 1. II.	39,47	1,35	11 190	1,64	13 595
Kossuth L. u. 27. 2. II.	45,68	1,35	12 950	1,64	15 730
Arany J. tér 4. 1. III.	71,17	1,04	15 545	1,35	20 175
Arany J. tér 4.2. III.	77,75	1,04	16 980	1,35	22 040
Erzsébet u. 2. 1. III.	74,47	1,04	16 265	1,35	21 110
Erzsébet u. 2. 2. IV.	49,34	0,98	10 155	1,35	13 990
Erzsébet u. 2. 3. II.	40,44	1,04	8 830	1,35	11 465
III. u. 24/a. II.	71,9	1,04	15 705	1,64	41.270
III. u. 24/b. II.	34,16	1,04	7 460	1,64	11 765
III. u. 24/b. II.	40,05	1,04	8 745	1,64	13 795
Cinege u. 5. IV.	55	0,98	11 320	1,64	18 940
Fülemüle u. 2. II.	58	1,04	12 665	1,64	19 975
Fülemüle u. 9. IV.	51	0,98	10 495	1,64	17 565
Erkel F. u. 56. IV.	50,66	0,98	17 375*	1,64	17 445

* piaci alapon kiadható lakásként

A Rendelet szerint a bérleti díj kiszámításánál a műszaki állapot szerinti szorzók:

- I. műszaki állapotú lakásnál: 1,64,
- II. műszaki állapotú lakásnál: 1,35,
- III. műszaki állapotú lakásnál: 1,04,
- IV. műszaki állapotú lakásnál: 0,98.

A műszaki szorzókra vonatkozó javaslatnál az adott lakásnál végrehajtandó felújítási munkák kerültek figyelembevételre. Az érintett lakások esetében nem minden lakásnál valósul meg a teljes energetikai felújítás. A III. u. 24/A. alatti lakás a felújítások után egyedülként lesz összkomfortos szociális alapon kiadható lakás.

A TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció keretében felújított és kialakított szociális bér-

lakások esetében pályázatot csak a legalább 1 éve életvitelszerűen szegregátumban/szegregációval veszélyeztetett területen élők nyújthatnak be. Az életvitelszerű ott-tartózkodást lakcímkártya hiányában a jegyző igazolhatja.

A TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció keretében felújított és kialakított szociális bér-lakások esetében határozatlan időre, *vagy legfeljebb a fenntartási idő végéig (5 év, 2027.12.31-ig) köthető bérleti szerződés.*

A Rendelet 5. § (17) bekezdése szerint:

„Szociális rászorultság alapján bérbe adható lakásra bérleti szerződés legfeljebb 1 évre köthető. Amennyiben a bérlő az e rendeletben megfogalmazott lakásbérleti szerződés ismételt megkötési feltételeinek megfelel, a szerződés legfeljebb újabb 2 évvel meghosszabbítható. A meghosszabbított időtartam lejárta után a bérlő 5 évig nem jogosult újabb szociális alapon kiadható lakás bérletére, kivéve, ha a szerződéskötésre rendkívüli élethelyzet fennállása miatt kerül sor. Ebben az esetben a rendkívüli élethelyzet fennállását évente felül kell vizsgálni.”

A TOP-os forrásból megvalósuló lakásfelújítások miatt javasolt a fenti bekezdés mó-dosítása oly módon, hogy az igazodjon a pályázati konstrukció feltételeihez.

A Rendelet **1. számú melléklete** tartalmazza az önkormányzat tulajdonában lévő bér-be adható **lakások listáját**, mely kapcsán az alábbi lakásokat érintő módosítás java-solt:

1. Értékesítés miatti törlés:

- Lucza hegyi u. 2/a.
- Gyár u. 16.
- Gárdonyi u. 14.

2. Egyéb okok:

- A „Fecskeházi” lakások II. műszaki állapot szerinti besorolása I. kategó-riába, mivel a nyílászárók cseréje megvalósult.
- A Liget ltp.-i állami támogatással épült lakások esetében lejárt a 15 éves fenntartási időszak, így azok „sima” piaci lakások közé történő besoro-lása javasolt. (Az ingatlanokat terhelő elidegenítési és terhelési tilalom törlése megkérésre került a földhivataltól).
- A TOP-os lakások esetében a műszaki állapot besorolásának módosítá-sa.
- Az Erkel F. u. 56. szám alatti lakás szociális alapon kiadható lakások közé sorolása.
- A III. u. 24/A. szám alatti, korábban komfortos lakás esetében komfort-fokozat növelésére is sor kerül, mivel a korábban a bérlő által leszerelt gázóra visszaszerelésre kerül, így a lakás komfortfokozata összkomfor-tos lesz.
- A Platán tér 9. fsz. 3. szám alatti lakás komfortosként szerepel, de a va-

- lóságban összkomfortos lakás (gázkonvektor van).
- A Kakasdombi köz 6. és 7. szám alatti lakóingatlanok műszaki állapotában olyan mértékű romlás állt be, hogy azok felújítása nem rentábilis, ezért javasolt a lakásrendeletből való kivételük.

A számos változás miatt egy új 1. számú mellékletet javaslok elfogadni, ezt az előterjesztés külön tartalmazza.

A rendeletervezetekhez kapcsolódó hatásvizsgálat:

Társadalmi hatás:

Közvetlen társadalmi hatás kismértékben jelentkezik.

Gazdasági, költségvetési hatás:

Az önkormányzati bevételekre kismértékű 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 rendeletervezet elfogadása mindenképpen indokolt a TOP-os pályázat megfelelése érdekében.

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

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

A javasolt rendeletervezetet a melléklet tartalmazza.

Pintér Szilárd
polgármester

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022. (.....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló
40/2020. (XII. 19.) 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) és (4), 5. § (3), 12. § (5), 19. § (1) és (2), 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1), (3) és (6), 35. § (2), 36. § (2), 42. § (2), 84. § (1) és (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. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (17) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(17) Szociális rászorultság alapján bérbe adható lakásra bérleti szerződés legfeljebb 1 évre köthető. Amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződés ismételt megkötési feltételeinek megfelel, a szerződés legfeljebb újabb 2 évvel meghosszabbítható. A meghosszabbított időtartam lejártá után a bérlő 5 évig nem jogosult újabb szociális alapon kiadható lakás bérletére, kivéve, ha a szerződéskötésre rendkívüli élethelyzet fennállása miatt vagy TOP-os pályázat keretében felújított lakás esetében kerül sor. Ebben az esetben a rendkívüli élethelyzet fennállását évente felül kell vizsgálni, illetve TOP-os pályázat keretében felújított lakás esetében a bérleti szerződés legfeljebb a fenntartási idő végéig köthető meg.”

2. §

A Rendelet 22. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) A rendelet .../2022. (...) rendelettel módosított 1. melléklete a módosítás hatályba lépését követően megkötött szerződések tekintetében alkalmazandó azzal a kikötéssel, hogy a módosítással érintett lakások tekintetében a rendelet 2. számú melléklete szerinti magasabb szorzószám 2022. július 1. napjától alkalmazható.

3. §

A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet 2022. május 1. napján lép hatályba.

Pintér Szilárd
polgármester

dr. Szabó Péter
jegyző

Részletes indokolás:

Az 1. §-hoz:

A TOP-os pályázat keretében felújított lakások esetében a bérleti szerződés időtartamát szabályozza.

A 2. §-hoz:

A TOP-os pályázat keretében felújított lakások esetében alkalmazandó műszaki szorzó figyelembevételét szabályozza átmeneti rendelkezésként.

A 3. §-hoz:

A bére adható lakások körének újraszabályozása.

A 4. §-hoz:

A rendelet hatályba lépésének időpontját határozza meg.

Az indokolás közzététele mellőzhető, mivel a rendeletmódosításnak nem mutatható ki jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása.