

Tárgy: Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011 (VIII. 26.) önkormányzati rendelet módosítása

Sorszám: IV/5

Előkészítette: Tárnok Lászlóné jegyző
Holopné dr. Sztrein Beáta osztályvezető helyettes
Csikós Józsefné ügyintéző
Gazdasági Osztály

Döntéshozatal módja:
Minősített többség az Möt. 50.§-a

Véleményező bizottság: Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság,
Pénzügyi Bizottság

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Egyéb előterjesztés Békés Város Képviselő-testülete 2015. április 29-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011 (VIII. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 30. §-a alapján „A Képviselő-testület minden év legkésőbb április 30. napjáig megállapítja a tárgyév május 1. napjával érvényes lakbérek összegét.” A rendelet 31.§-a szerint: „A lakbérek mértékét e rendelet 4. melléklete tartalmazza.”

A jelenleg is alkalmazott lakbérek mértékét az alábbiak szerint mutatjuk be:

I.

Békés város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára, valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéreinek mértéke:

	A	B
1.	összkomfortos:	277,- Ft/m ² /hó
2.	komfortos:	307,- Ft/m ² /hó,
3.	félkomfortos:	177,- Ft/m ² /hó
4.	komfort nélküli:	133,- Ft/m ² /hó
5.	szükség lakás:	88,- Ft/m ² /hó

II.

A 4. melléklet I. pontjában foglaltaktól eltérően – figyelembe véve a lakások minőségét, a lakóépület állagát - az alábbi lakások esetében a lakbérek mértéke a következő:

	A	B
1.	Kossuth u. 30. - komfortos	243,- Ft/m ² /hó
2.	Petőfi u. 22. - komfortos (89 m ²)	243,- Ft/m ² /hó
3.	Petőfi u. 22. - összkomfortos (136 m ²)	204,- Ft/m ² /hó
4.	IX. ker. 84. - komfortos	243,- Ft/m ² /hó

5.	IX. ker. 84. - komfort nélküli	104,- Ft/m ² /hó
6.	Veres P. 9. sz.	276,- Ft/m ² /hó
7.	Csallóközi u. 34.	98,- Ft/m ² /hó
8.	Farkas Gy. u. 4.	150,- Ft/m ² /hó
9.	Petőfi u. 15.	196,- Ft/m ² /hó
10.	Petőfi u. 40.	204,- Ft/m ² /hó
11.	Oláh M. u. 5.	204,- Ft/m ² /hó
12.	Magyar u. 22.	204,- Ft/m ² /hó
13.	London u. 27.	204,- Ft/m ² /hó
14.	Csallóközi u. 45.	204,- Ft/m ² /hó
15.	Borosgyán u. 30.	204,- Ft/m ² /hó
16.	Szabadkai u. 54.	204,- Ft/m ² /hó

III.

Tarhos község közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára, valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:

	A	B
1.	Tarhos, Békési út 7.	195,- Ft/m ² /hó
2.	Tarhos, Békési út 7/E. (46 m ² -es tanya)	126,- Ft/m ² /hó

IV.

A piaci alapon bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:

	A	B
1.	Békés város közigazgatási területén fekvő lakások esetében:	450,- Ft/m ² /hó
2.	Tarhos község közigazgatási területén fekvő lakások esetében:	300,- Ft/m ² /hó

A fenti bérleti díjak a 12/2012.(III.30.) rendelettel kerültek megállapításra, melyet – a rendelet hatályba lépésétől, azaz 2012. május 1. napjától alkalmaz az önkormányzat.

2014. évben a felülvizsgálat során a képviselő-testület 80/2014.(III.27.) határozatával a lakbérék mértékét változtatás nélkül hatályban tartotta.

A jelenlegi gazdasági helyzetben a mostani lakbérék megfizetése is gondot jelent a bérlők számára. Ezt a tényt bizonyítja az is, hogy az önkormányzati lakásokat érintő lakbérhátralék a Város gondnokságnál folyamatosan nő. A lakbérhátralék 2011-ben 2.410.000,- Ft, 2012-ben 2.780.000,- Ft, 2013-ban 4.361.000,- Ft, 2014-ben pedig 4.609.000,- Ft.

A fentiek alapján 2015. évben nem javasoljuk a bérleti díjak emelését.

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálatára vonatkozó igény több bizottsági ülésen is szóba került.

A bizottsági ülésen az alábbi szóbeli javaslatok fogalmazódtak meg:

- A lakásigénylés benyújtásánál minimum jövedelemszint meghatározása
- Soron kívüli esetek részletesebb szabályozása

1. Minimum jövedelem meghatározása:

A rendelet 19. §-a határozza meg a szociális bérlakásra vonatkozó lakásigénylés feltételeivel. Az igénylés benyújtásának nem volt feltétele egy minimum jövedelemszint. Feltételezve azt, hogy bárki, aki nehéz anyagi körülmények között él, az egy főre jutó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíjminimum legkisebb összegének 2,5-szeresét, és nincs vagyona, benyújthatja a lakásigénylést, mely alapján az Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság nyilvántartásba veszi.

A nyilvántartásba vétel nem jelent automatikus lakáskiutalást, több év is eltelhet úgy, hogy a lakásigénylő nem kerül a bizottság ismételt látókörébe. Jelenleg több mint 300 lakásigénylőt tartunk nyilván, egy évben átlagosan 10-15 családnak kerül lakás kiutalásra.

Minden évben a Képviselő-testület felülvizsgálja a bérbeadási névjegyzéket, ami annyit jelent, hogy 40-50 családnál a bizottság tagjai által megválasztott tagok környezettanulmányt készítenek, majd javaslatot tesznek arra, mely családok alkalmasak önkormányzati lakás bérbevételére.

A környezettanulmányok elkészítésénél a bizottság tagjai egyrészt vizsgálják a lakáskörülményeket, a családok életvitelét és szociális helyzetét. Figyelembe veszik, azt, hogy az igénylők milyen jövedelemmel rendelkeznek, azaz, hogy önállóan fenn tudnak-e tartani egy önkormányzati lakást, melynek bérleti díja, és rezsiköltségei is vannak.

Ebből a szempontból, a rendeletünk szociális érzékenységet mutat, mert objektív mérlegelésre ad lehetőséget, nem kategorizálja, nem sorolja be a családokat.

A bizottsági ülésen többször szóbeli javaslatként elhangzott, hogy a lakásigénylés feltételeként minimum jövedelemszint kerüljön meghatározására. Azonban a lakásigénylés benyújtása, és az önkormányzati lakás esetleges kiutalása között több év is eltelhet, mely alapján az igénylők jövedelmi helyzetében változások állhatnak be.

Amennyiben meghatározunk egy minimum jövedelemszintet, akkor mind a lakásigénylés benyújtásánál, mind a lakás kiutalásnak feltétele kell legyen.

A rendeletben jelenleg alkalmazott szabály:

„19. § (5) Szociális jellegű önkormányzati bérlakásra az az igénylő jogosult, akinek a vele együtt költözőkre tekintettel meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelme (családi pótlékkal együtt)

a) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 2,5-szeresét nem haladja meg, és

b) nincs olyan hasznosítható ingatlana, járműve, vagyoni értékű joga, amelynek

ba) külön-külön számított forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a húszszorosát, vagy

bb) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a hetvenszeresét meghaladja.”

A rendeletmódosítás a következő szabályt tartalmazza:

„19. § (5) Szociális jellegű önkormányzati bérlakásra az az igénylő jogosult, akinek a vele együtt költözőkre tekintettel meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelme (családi pótlékkal együtt)

a) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét meghaladja, de nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 2,5-szeresét, és

b) nincs olyan hasznosítható ingatlana, járműve, vagyoni értékű joga, amelynek

ba) külön-külön számított forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a húszszorosát, vagy

bb) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a

hetvenszeresét meghaladja.”

Az önkormányzati lakások kiutalására vonatkozó jelenlegi szabályozás:

„21. § (1) Szociális helyzet alapján bérbe adandó lakás kiutalhatóvá válása esetén a lakásbérleti szerződést a Képviselő-testület által jóváhagyott bérbeadási névjegyzékben szereplő soron következő lakásigénylővel kell megkötni, a felvett jegyzőkönyv alapján.”

Rendeletmódosítást követően alkalmazandó szabály:

„21. § (1) Szociális helyzet alapján bérbe adandó lakás kiutalhatóvá válása esetén a lakásbérleti szerződést a Képviselő-testület által jóváhagyott bérbeadási névjegyzékben szereplő soron következő – a 19. § (5) alapján a jogosultsági feltételeknek megfelelő - lakásigénylővel kell megkötni, a felvett jegyzőkönyv alapján.”

2. Soron kívüli esetek:

A rendelet 20. § (7) bekezdése alapján: „Rendkívüli méltánylást igénylő esetben soron kívül felvehető a bérbeadási névjegyzékre a bérbeadási feltételeknek megfelelő igénylő, ha az igénylő vagy családja egészségi állapota, élethelyzete miatt soron kívüli elhelyezést igényel, elhelyezésére más módon (hajléktalan szálló) nincs lehetőség, és az igénylő a névjegyzékre történő felvételét követő 30 napon belül kiutalható és beköltözhető lakásban elhelyezhető.”

A fenti szakasz szabályozza azt az esetet, amikor egy család a bérbeadási névjegyzéken még nem szerepel, de kérelemmel fordul a Tisztelt Képviselő-testülethez, mely alapján soron kívüli elhelyezést kér.

A bérbeadási névjegyzék meghatározása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik, így az újabb, soron kívüli felvételt is a testület hatáskörébe utaltuk.

Az elmúlt évek során a lakásigénylők többször fordultak soron kívüli kérelemmel hivatalunkhoz, mely kérelmeket a testület elé terjesztettünk. Minden egyes ügyfél a saját ügyét a rendkívüli méltánylást igénylő élethelyzetbe sorolja.

A szabályozás lehetőséget ad a döntéshozónak egyedi esetek mérlegelésére. Nem javasoljuk a rendelet ezen rendelkezésének módosítását, mert alkalmanként fennállhat olyan rendkívüli élethelyzet/eset, amikor egyedi mérlegelés alapján kell döntést hoznia a képviselő-testületnek. Pl: egy alacsony komfortfokozatú lakás (Tanya IX. ker, Gyékény utcai ingatlanok) üresedése esetén a névjegyzéken soron következő lakásigénylőnek kell kiutaljuk a lakást, mely során előfordulhat, hogy a lakásigénylő visszautasítja a kiutalt lakást, így ezzel hátrányos helyzetbe kerülhet.

Javasoljuk, hogy rendkívüli élethelyzetre vonatkozó, soron kívüli elhelyezést lehetővé tevő szabályozás továbbra is hatályban maradjon, amíg a képviselő-testület a jelenleg alkalmazott lakáspolitikát teljes körűen felül vizsgálja (pl.: besorolva/kategorizálva a lakásokat, pályázatos rendszert kialakítva).

21. § (3) Rendkívüli méltánylást igénylő esetben a Polgármester a sorrendiségtől akkor is eltérhet, ha az igénylő vagy családja egészségi állapota, élethelyzete azonnali elhelyezést igényel, elhelyezésére más módon (hajléktalan szálló) nincs lehetőség és az igénylő alacsonyabb (szükséglakás, komfort nélküli) komfortfokozatú lakásban is elhelyezhető.

A rendelkezés azt az esetet szabályozza, amikor a lakásigénylő már a testület által meghatározott bérbeadási névjegyzéken szerepel, de valamilyen ok (árvíz, belvíz) miatt a többi lakásigénylőt megelőzve szükséges az elhelyezése. E szakasz rendelkezéseit az elmúlt években nem alkalmaztuk!

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. Az előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmértük a szabályozás várható következményeit és megállapítottuk,

hogy a rendelet módosításával fizetésképtelen lakásigénylők száma csökkenni fog, csökkentve ezzel az eredménytelen végrehajtási eljárásokat. A norma társadalmi hatása, hogy tudatosul a lakásigénylők körében, hogy megfelelő jövedelem nélkül nem kapnak lehetőséget az önkormányzati lakások bérletére. Gazdasági, költségvetési hatás: remélhető, hogy a fizetőképesebb bérlők miatt kevesebb lesz a kintlévőség, és kevesebb végrehajtási eljárást kell kezdeményeznünk. Adminisztratív terheket növelő hatások nem jelentősek. A tervezet végrehajtásához szükséges tárgyi és személyi feltételek adottak. A fenti leírtak alapján javasoljuk a mellékelt rendelet-tervezetben foglaltakat javasoljuk elfogadni.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § alapján az előterjesztésben kifejtettek a jogszabály indokolása is.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat, valamint a mellékelt rendelet-tervezet elfogadását.

Határozati javaslat:

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011 (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 30. §-a alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérét felülvizsgálta és azt változtatás nélkül hatályban tartja.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2015. április 22.

Izsó Gábor
Polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

.../.... (....)

önkormányzati rendelete

**AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL, VALAMINT
ELIDEGENÍTÉSÜKRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOKRÓL
szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet**

m ó d o s í t á s á r ó l

(TERVEZET)

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. § (5) Szociális jellegű önkormányzati bérlakásra az az igénylő jogosult, akinek a vele együtt költözőkre tekintettel meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelme (családi pótlékkal együtt)

- a) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét meghaladja, de nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 2,5-szeresét, és*
- b) nincs olyan hasznosítható ingatlana, járműve, vagyoni értékű joga, amelynek
 - ba) külön-külön számított forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a húszszorosát, vagy*
 - bb) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a hetvenszeresét meghaladja.”**

2.§ A Rendelet 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. § (1) Szociális helyzet alapján bérbe adandó lakás kiutalhatóvá válása esetén a lakásbérleti szerződést a Képviselő-testület által jóváhagyott bérbeadási névjegyzékben szereplő soron következő – a 19. § (5) alapján a jogosultsági feltételeknek megfelelő - lakásigénylővel kell megkötni, a felvett jegyzőkönyv alapján.”

3. § E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

B é k é s, 2015. április 29.

Izsó Gábor sk.
polgármester

Tárnok Lászlóné sk.
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2015. április napján

Tárnok Lászlóné sk.
Jegyző