

<b><u>Tárgy:</u></b>	Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) rendelet módosítása	<b><u>Sorszám:</u></b> IV/5
<b><u>Előkészítette:</u></b>	Tárnok Lászlóné jegyző dr. Uhrin Anna jogász Sztrein Beáta osztályvezető helyettes Gazdasági Osztály	<b><u>Döntéshozatal módja:</u></b> Minősített többség az Ötv. 15. § (1) bekezdése alapján
<b><u>Véleményező bizottság:</u></b>	Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság	<b><u>Tárgyalás módja:</u></b> Nyilvános ülés

## Egyéb előterjesztés

### Békés Város Képviselő-testülete

#### 2012. január 26-i ülésére

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Békés Megyei Kormányhivatal az önkormányzatokat megyei szinten vizsgálta felül törvényességi szempontok alapján. Ebből kifolyólag több önkormányzat esetében is törvényességi észrevételt tett. Békés Város Önkormányzata esetében szóbeli törvényességi észrevétellel élt Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Rendelet) kapcsolatosan. A Kormányhivatal 2012. február 15-ig írta elő a szükséges módosítások elvégzésének határidejét. Szükséges továbbá a rendelet 1. és 2. mellékletének módosítása, mert a Békés, Fáy u. 11. 2/18. szám alatti ingatlant a szociális alapon bérbe adandó lakások jegyzékéből átsorolni javasoljuk a piaci alapon bérbe adandó lakások jegyzékébe. A fenti ingatlan értékesítésre lett kijelölve, de az értékesítésig a fentiek szerint tudjuk hasznosítani.

A Kormányhivatal az alábbi észrevételeket fogalmazta meg:

- a) A Rendelet 11. § (4) bekezdése nem határozza meg egyértelműen, hogy ki minősül rászoruló személynek.
- b) A Rendelet 12. § (3) bekezdése a lakáshasználati díj emelésének pontos szabályait és feltételeit nem határozza meg.
- c) A Rendelet 18. §-a értelmében az albérletbe adás feltételeinek meghatározása túl általános.
- d) A szakember elhelyezése céljából bérbeadott lakás esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének teljes kizárásáról szóló szabály ellentétes az Ltv. 4. § (4) bekezdésével.
- e) A Polgármesteri Hivatal feladatainak meghatározása nem a képviselő-testület hatásköre, ezekről nem lehet rendeletben rendelkezni.

A Kormányhivatal észrevételeinek megfelelően terjesztjük a Tisztelt Képviselő-testület elé a rendelet módosításának tervezetét.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, melynek eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. A szabályok nagy részét nem javasoljuk módosítani, csak pontosításra kerülnek a fentiek figyelembevételével. A tervezet jogszabálynak további társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nem mutatható ki. A rendelet megalkotása sem környezeti sem egészségügyi hatást nem von maga után. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

A rendelet 11. § (4) bekezdésével alkalmazott rászoruló személy fogalmát kivesszük, tekintettel arra, hogy a szociális alapon bérbe adott lakások alacsony jövedelmű személyeknek adhatóak bérbe, így gyakorlatilag minden bérlő egyben rászorulónak is minősül, helyette javasoljuk beépíteni azt, hogy a részletfizetési lehetőség feltételeit külön megállapodásban kell rögzíteni. A lakáshasználati díj emelésének mértékével kapcsolatosan félévente határozott összegű 25 %-os emelést javasolunk bevezetni. A lakás egy részének albérletbe adásával kapcsolatosan javasoljuk, hogy a hozzájárulás abban az esetben legyen megadható, amennyiben a rendelet tervezetben meghatározott valamennyi feltétel teljesül, mely szerint a kérelmezőnek nem lehet sem bérleti díj, sem közüzemi tartozása, érvényes bérleti szerződéssel kell rendelkeznie, továbbá hozzájárulás az albérletbe adáshoz maximum a bérleti jogviszony fennállásáig adható. A szakember elhelyezése céljából bérbe adott lakásoknál bérlőtársi jogviszony létrejöttének kizárását, tekintettel az Ltv. 4. § (4) bekezdésére, hatályon kívül helyezzük.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt rendelet-tervezetet szíveskedjen elfogadni.**

Békés, 2012. január 17.

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 4. § (3) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A rendelet 11. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„11.§ (4) A bérlő, kérelme alapján a költségeket több – de legfeljebb 12 havi – részletekben is megtérítheti. Ennek konkrét feltételeit a megállapodásban kell meghatározni.”*

2. § A rendelet 12. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„12. § (3) A lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követően félévente 25%-kal emelkedik. A lakáshasználati díj emeléséről a jogcím nélküli lakáshasználót előzetesen írásban értesíteni kell.”*

3. § A rendelet 18. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„18. § (2) A lakás egy részének albérletbe adásáról kérelem alapján a Képviselő-testület egyedi határozattal dönt. Hozzájárulás akkor adható, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:*

- a) a bérlőnek nincs bérleti díj tartozása,*
- b) a bérlőnek nincs közüzemi díj tartozása,*
- c) a bérlő érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik,*
- d) a hozzájárulás legfeljebb a bérleti szerződés lejártáig adható.”*

4. § A rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„19. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra – arra rendszeresített formanyomtatványon – lakásigénylést kell benyújtani, melyhez csatolni kell a lakásigénylők jövedelemigazolását.”*

5. § A rendelet 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„19. § (2) A lakásigényeket a Bizottság soron következő ülésén hozott döntése alapján veszi nyilvántartásba, melyről a lakásigénylőt 15 napon belül értesíti.”*

6. § A rendelet 20. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„20. § (9) Törölni kell a bérbeadási névjegyzékből azt a lakásigénylőt, aki*

- a) a jogos lakásigényének megfelelő szobaszámú, felajánlott lakást két alkalommal nem fogadja el, vagy*
- b) a jegyzőkönyv felvétele után, indokolatlanul 30 napon belül nem köt lakásbérleti szerződést, vagy*
- c) a részére küldött hivatalos megkeresésre két alkalommal nem jelentkezik, vagy*
- d) változás-bejelentési kötelezettségét elmulasztja, vagy*
- e) lakásigénylés benyújtásakor valótlan adatokat közöl.”*

7. § A rendelet 26. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„26. § (13) A pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől – a bérbeadás céljára épített lakások esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától – számított 30 napon belül a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, valamint a helyi sajtóban közzé kell tenni.”*

8. § A rendelet 33. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„33. § (1) Folyamatos nyilvántartást kell vezetni a bérbeadás útján hasznosítható, valamint a bérlet útján hasznosított helyiségekről.”*

9. § A rendelet 34. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„34. § (5) A helyiségbérletekkel kapcsolatos egyes előkészítési és végrehajtási feladatokat az önkormányzat ingatlankezeléssel foglalkozó kizárólagos tulajdonú gazdasági társasága, a LISZ Kft. látja el.”*

10. § A rendelet 46. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

*„46. § (1) A lakások elidegenítési eljárásának irányításáért, szervezéséért és ellenőrzéséért a Polgármester a felelős.*

*(2) Az értékesítés során az alábbi feladatokat kell elvégezni:*

- a) Elkészíteni a lakásokra vonatkozó, helyszíni felmérésen alapuló műszaki állapotfelmérést, lakásonként rögzítve;*
- b) Értékbecslés készíttetése;*
- c) Ajánlattétel az elővásárlási joggal rendelkezők részére, az ajánlat tartalmazza:  
ca) a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait,  
cb) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,  
cc) a lakás forgalmi értékét,  
cd) a lakás vételárát és a fizetési feltételeket,  
ce) a szerződési nyilatkozat határidejét,  
cf) az ajánlati kötöttség idejét.*
- d) Az ajánlat közzétételével egy időben az elővásárlási joggal rendelkező részére meg kell küldeni a nyilatkozat nyomtatványt azzal a felhívással, hogy az elővásárlási joggal rendelkező a vételi szándékát írásban igazolja vissza.*

*(3) Az adásvételi szerződéseket az önkormányzat részéről a Polgármester írja alá.*

*(4) A vételárra vonatkozó ajánlati kötöttség ideje az ajánlat kézhezvételétől számított 60 nap.”*

11. § Hatályát veszti a rendelet 25. § (4) bekezdés a) pontja .

12. § Hatályát veszti a rendelet 1. mellékletének 38. sora.

13. § A rendelet 2. melléklete a következő 15. sorral egészül ki:

	<b>A</b>	<b>B</b>
	<i>Lakás címe</i>	<i>Komfortfokozat</i>
15	Fáy u. 11. 2/18	komfortos

14. § Ez a rendelet 2011. február 1. napján lép hatályba.

**B é k é s, 2012. január 26.**

**Izsó Gábor sk.**  
polgármester

**Tárnok Lászlóné sk.**  
jegyző

**A rendelet kihirdetésre került:**

**2012. január ..... napján**

**Tárnok Lászlóné sk.**  
jegyző