

INDOKOLÁS

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) számú önkormányzati rendelet módosítás tervezetéhez

Az önkormányzati rendeletek felülvizsgálati ütemterve előirányozta az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet (továbbiakban: lakásrendelet) felülvizsgálatát, mely leginkább a szociális bérlakások igénylésének és pályázati ajánlatok pontozásos rendszerének felülvizsgálatára vonatkozik és a lakbérek éves felülvizsgálatához kötődik.

Az elmúlt időszakban a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága ülésein felvetődött az alkalmazott pontrendszer aránytalansága, társadalmi igazságtalansága. Szükségessé vált a szociális helyzet szerinti bérbevételi ajánlatok értékelésére alkalmazott pontrendszer pontosítása, tekintettel arra, hogy az önkormányzati lakások és helyiségek hasznosításával megbízott Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. több ízben jelezte, hogy az utóbbi időkben megnőtt a bérlők lakbérhátraléka, megnőtt azon perek száma, melyek a kintlévőségek behajtására, illetve a lakások kiürítésére indítanak. Az Önkormányzatnál mindezek következtében kevés forrás keletkezik, amely nem elégséges az önkormányzati lakások karbantartására és felújítására.

Az 1. §-hoz: A módosítást azt tette szükségessé, hogy esetenként a bérlőül kijelölt személy nem kötött bérleti szerződést arra a lakásra, amire a Képviselő-testület kijelölte. (az elmúlt három hónapban három ilyen eset is történt.) Annak érdekében, hogy a lakásaink ne álljanak hosszú ideig üresen, indokolt ezentúl a bizottsági javaslatban és a képviselő-testületi határozatban is az első és a második helyen nyertes ajánlattevő személyét megnevezni. Ebben az esetben, ha az első helyen kijelölt személy a rendelkezésre álló 30 napon belül nem köt szerződést újabb pályázat kiírása és ezzel járó idővesztés nélkül köthető a második helyen nyertessel bérleti szerződés.

A 2. §-hoz: Sok esetben előfordul, hogy a lakást elhagyó bérlő a bérleti jogviszonyának megszűnésekor a lakást nem a rendeltetésének megfelelő állapotban hagyja el, az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt-nek a bérleti díj bevételekből, illetve Önkormányzatunknak nem áll fedezet rendelkezésére arra a célra, hogy az ilyen lakások bérbeadás előtti karbantartását, felújítását vagy akár a közüzemi mérőórák visszakötését finanszírozza. Annak érdekében, hogy ezek a lakások ne legyenek hosszú ideig bérlő nélkül és mielőbb beköltözhessenek a rászorulóknak, lehetővé kívánjuk tenni, hogy ezeket a költségeket a következő bérlő megfinanszírozza, azzal, hogy ezeknek a költségét később egészben vagy részben a bérleti díjba beszámítsák.

A 3. §-hoz: A rendeletünk eddig a szociális rászorultságot a mindenkori minimálbér összegéhez kötötte. Tekintettel arra, hogy az utóbbi időben többféle minimálbér került szabályozásra (közmunka tekintetében, garantált bérminimum, és minimálbér, stb.), ezért a jövőre nézve javasoljuk a szociális rászorultságot az öregségi teljes nyugdíj legkisebb összegét alapul véve, annak háromszorosában meghatározni. Az eddigiektől eltérően nem az egy főre jutó jövedelem maximuma, illetve annak pontos mértéke kerül meghatározásra komfortfokozat szerint, hanem a minimuma.

Természetesen mindhárom komfortfokozat esetén az egy főre eső jövedelem maximuma az öregségi teljes nyugdíj legkisebb összegének háromszorosa, ami fölött szociális bérlakásra érvényes pályázatot nem lehet beadni.

A 4-6. §-hoz: Eddig 15 napon belül kellett a Társadalmi Kapcsolatok Bizottságát összehívni a lakás megüresedéséről, a pályázat benyújtásáról, a pályázati határidő lejártától számítva. Ezeket a határidőket nem minden esetben sikerült tartani, figyelemmel a Bizottság és a Képviselő-testület havi ülésezésének metódusára. Ezért a rendelet-tervezet ezt a határidőt 45 napban javasolja meghatározni.

A 7. §-hoz: Az új tervezet megteremti a lehetőséget arra, hogyha a Bérbeadó a Bérő helyett elvégzi a visszaadott lakás rendeltetésszerű állapotba történő visszaállítását, a felmerült költségek megtérítésére mód legyen megállapodni a feleknek.

A 8-11. §-hoz: A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a lakásrendelet 38-40/A. §-ai tartalmazzák az önkormányzati bérlakásokra – a bérbeadás jogcímétől függően – megállapított lakbérek mértékét.

A lakásrendelet 41. § (4) bekezdése értelmében a Képviselő-testület a lakások lakbérét minden év december 31. napjáig felülvizsgálja és megállapítja a következő évre vonatkozó bérleti díjakat. A korábbi évek gyakorlata szerint a lakbéremelés mértékét az előző évi infláció határozza meg. Minderre tekintettel a 2012. március 1. napjától esedékes lakbérek összegére vonatkozóan a 2010. évi, 4,9 %-os infláció figyelembevételével teszünk javaslatot.

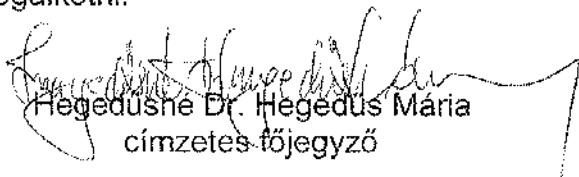
A 12. §-hoz: A „pályázati ajánlat önkormányzati lakás bérbevételére szociális rászorultság alapján” elnevezésű nyomtatvány összhangban áll a „szociális helyzet szerinti bérbevételi ajánlatok értékelésének pontrendszer”-ével. A pontrendszer átalakítása során a társadalmi igazságosság és fenntarthatóság szempontrendszerét tartottuk szem előtt. A módosítással kikerülnek azok a szempontok, amelyek nem vagy csak aránytalan nehézség árán volnának ellenőrizhetők (például: a lakott lakás egészségtelen volta vagy a lakhatás jogcíme).

A 13. §-hoz: A rendelet javasolt hatálybalépésének időpontja a bérleti díja vonatkozásában 2012. március 01, az egyéb módosítások esetében 2012. január 01. A Kormányhivatal kezdeményezésére hatályon kívül helyezésre kerül az a rendelkezés, mely szerint a Képviselő-testület bármely bérbeadói jogot magához vonhat és közvetlenül gyakorolhat, erre ugyanis képviselő-testületi határozattal nem kerülhet sor csak a fenti rendelet módosításával, ami nem volna életszerű.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy a beterjesztett önkormányzati rendelet-tervezetet szíveskedjenek megtárgyalni és a módosító rendeletet megalkotni.

Orosháza, 2011. december 12.


Hegedűsné Dr. Hegedűs Mária
címzetes főjegyző

Tervezet!

**Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2011. (.....) önkormányzati rendelete
az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére
vonatkozó szabályokról szóló,
a 28/2006. (XII.27.) Ö. r. számú rendelettel, a 16/2007. (XI.23.) számú rendelettel,
az 1/2008. (I.31.) számú rendelettel, a 23/2008. (XII.09.) számú rendelettel, a
18/2009. (IX.10.) számú rendelettel, a 31/2009. (XII.19.) számú rendelettel és a
21/2010. (XII.20.) önkormányzati rendelettel módosított
16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet módosításáról**

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (1)-(3) bekezdésében, 62/B. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján az Alkotmány 44/A. § (1) bekezdés b) pontjában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

1. § (1) A 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet (a továbbiakban: Ör.) 3. § (2) bekezdésének a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„3. § (2) [A Képviselő-testület a törvény és a rendelet keretei között]

a) szociális helyzet szerinti lakás-, illetve lakáselőtakarékosági szerződéssel rendelkezők részére történő bérbeadásnál a Bizottság előzetes javaslatának figyelembe vételével meghatározza az első és második helyen bérelőül jelölt személyeket azzal, hogy amennyiben az első helyen bérelőül jelölt személy a döntéstől számított 30 napon belül a lakásbérleti szerződést nem köti meg, úgy a lakásbérleti szerződés megkötésére a második helyen bérelőül jelölt személy jogosult,

...

(2) Az Ör. 3. § (2) bekezdésének c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„3. § (2) [A Képviselő-testület a törvény és a rendelet keretei között]

...

c) a költségelvű lakbérű önkormányzati bérlakásoknál a Bizottság előzetes javaslatának figyelembe vételével meghatározza az első és második helyen bérelőül jelölt személyeket azzal, hogy amennyiben az első helyen bérelőül jelölt személy a döntéstől számított 30 napon belül a lakásbérleti szerződést nem köti meg, úgy a lakásbérleti szerződés megkötésére a második helyen bérelőül jelölt személy jogosult,

...

2. § Az Ör. az alábbi 5/A. §-sal egészül ki:

„5/A. § (1) Az önkormányzati lakások bérbeadása során a lakásbérleti szerződés megkötésének feltételül szabható, hogy a bérlő a felújítási, karbantartási, közmű visszakapcsolási költségeket megelőlegezze azzal, hogy:

- a) a felújítási költségek felét a bérleti díjba beszámíthatja,
- b) a karbantartási és a közmű visszakapcsolási költségek teljes összegét beszámíthatja.”

(2) A bérbeadó a lakáspályázat kiírásáról való döntésében, illetve a pályáztatás hiányában a lakás biztosítására irányuló döntésében meghatározza a felújítások, karbantartások elvégzésének módját és határidejét.”

3. § Az Ör. 6. § (2)-(4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„6. § (2) Jövedelmi viszonyai szerint az a család (személy) tekinthető szociálisan rászorulóknak, ahol – az együtt költöző személyeket is figyelembe véve – az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a 168/1997. (X.6.) Korm. rendelet 11. §-ában meghatározott öregségi teljes nyugdíj havi legkisebb összegének (továbbiakban: öregségi nyugdíj minimum) háromszorosát.

(3) Jövedelmi viszonyaik szerint pályázni jogosultak

- a) komfort nélküli és félkomfortos lakásra, akiknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme eléri az öregségi nyugdíjminimum 100 %-át,
- b) komfortos lakásra és a Garzonbérlek Házában lévő lakásra, akiknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme eléri az öregségi nyugdíjminimum 150 %-át,
- c) összkomfortos lakásra - a Garzonbérlek Házában lévő lakások kivételével -, akiknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme eléri az öregségi nyugdíjminimum 200 %-át.

(4) Az egy főre jutó havi jövedelem kiszámítása oly módon történik, hogy a család pályázat benyújtását megelőző 3 havi összes nettó jövedelmének átlagát osztani kell az együtt költözők számával.”

4. § Az Ör. 8. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„8. § (5) A pályázati határidő lejártát követő 45 napon belül a Bizottságot össze kell hívni a pályázat eredményességének és a pályázók sorrendjének megállapítására. A pályázók sorrendjének megállapításánál a 2. sz. mellékletben foglalt pontrendszer az irányadó.”

5. § Az Ör. 11. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„11. § (5) A pályázati határidő lejártát követő 45 napon belül a Bizottságot össze kell hívni a pályázat eredményességének és a pályázók sorrendjének megállapítására. A Bizottság a pályázat eredményének megállapítása során az ajánlattevőket az alábbi szempontok szerint sorolja:

- a) a lakás-előtakarékossági szerződésben vállalt megtakarítási időhöz igazodóan a legrövidebb bérleti időtartamra tesz ajánlatot,
- b) a legmagasabb összegű betételhelyezéssel rendelkezik,
- c) az együttköltözők száma a legnagyobb."

6. § Az Ör. 17. § (3) bekezdésének első mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„17. § (3) A pályázati határidő lejártát követő 45 napon belül a bizottságot össze kell hívni a bérlő személyére történő javaslattétel céljából. ...”

7. § Az Ör. 30. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„30. § (2) Ha a visszaadott lakás nem alkalmas rendeltetésszerű használatra, a bérlő és a bérbeadó írásban megállapodhatnak abban, hogy a szükséges munkát, pótlást és cserét

- a) a bérlő új határidőre elvégzi,
- b) a bérbeadó a bérlő helyett elvégzi, annak költségét a megállapodásban foglalt részletekben és határidőig a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.”

8. § Az Ör. 38. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„38. § Az e rendelet 5. § (2) bekezdés a), b), e), f) g) és h) pontja alapján létrejött bérleti jogviszony tekintetében a havi lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata szerint a 39. §-ban foglaltak kivételével:

- a) összkomfortos lakás esetében 266,- Ft/m²/hó
- b) komfortos lakás esetében 173,- Ft/m²/hó
- c) félkomfortos lakás esetében 63,- Ft/m²/hó
- d) komfortnélküli lakás esetében 46,- Ft/m²/hó.”

9. § Az Ör. 39.§-ának első mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„39. § A Garzonbérlők Házában lévő lakások havi bérleti díja:189,- Ft/m²/hó.”

10. § Az Ör. 40.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„40. § (1) Az Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti 2936. hrsz-ú ingatlanban lévő lakások költségalapú bérleti díja, mely a ráfordított költségek alapján kerül meghatározásra 457,-Ft/m²/hó.”

11. § Az Ör. 40/A.§-a helyében az alábbi rendelkezés lép:

„40/A §. Az önkormányzati bérlakások közérdekű célból történő bérbeadása esetén a lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata szerint:

- a) összkomfortos lakás esetében 401,- Ft/m²/hó
- b) komfortos lakás esetében 260,- Ft/m²/hó
- c) félkomfortos lakás esetében 97,- Ft/m²/hó
- d) komfortnélküli lakás esetében 70,- Ft/m²/hó
- e) Garzonbérlők Házában lévő lakások esetében 284,- Ft/m²/hó
- f) Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakások esetében 457,- Ft/m²/hó.”

- 12. §** (1) Az Ör. 1. számú melléklete helyébe e rendelet 1. számú melléklete lép.
(2) Az Ör. 2. számú melléklete helyébe e rendelet 2. számú melléklete lép.

13. § (1) E rendelet 1-7. §-a, valamint 12. §-a 2012. január 01. napján lép hatályba,.
Rendelkezéseit első alkalommal a 2012. január 01. napját követően kiírt pályázatok
kiírása és elbírálása során kell alkalmazni.

(2) E rendelet 8-11. §-a 2012. március 01. napján lép hatályba..

(3) 2012. január 01-től hatályát veszti a 3. § (2) bekezdés d) pontja.

(4) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a
Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Dr. Dancsó József.
polgármester

Hegedűsné Dr. Hegedűs Mária
címzetes főjegyző

1. számú melléklet/2011. (.....) önkormányzati rendelethez:

„1. számú melléklet a 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelethez:

PÁLYÁZATI AJÁNLAT
önkormányzati lakás bérbevételére
szociális rászorultság alapján

Alulírott (név) _____

(születési név) _____

(születési helye és ideje) _____

(anyja neve) _____ (állampolgársága) _____

Orosháza, _____ utca _____ szám alatti

lakos szociális rászorultságom alapján bérleti szerződést kívánok kötni az önkormányzat tulajdonát képező Orosháza _____ utca _____ szám _____ fsz/em _____ ajtószám alatti bérlakásra.

A lakásba összesen _____ fő költözne.

I.

Személyi körülményeim

- ____ 1.) Orvosilag igazolt terhesség áll fenn: igen nem
- ____ 2.) Közös háztartásban élő kiskorú gyermekeim száma: _____
- ____ 3.) Közös háztartásban élő nagykorú eltartott gyermekem (gyermekeim) közép/felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos tanulója (tanulói) igen nem
- ____ 4.) Házastársam, élettársam (megfelelő aláhúzendő)
 neve, születési neve: _____
 születési helye és ideje: _____
 anyja neve: _____
- ____ 5.) Gyermekeimet egyedül nevelem. (Aláhúzással jelezze!) igen nem
- ____ 6.) **Pályázóra vonatkozó adatok:**
 Munkaviszonyban állok.
 Vállalkozó vagyok.
 Egyéb foglalkoztatási jogviszonyban állok (megbízási szerződés, stb.).
 Nyugdíjas vagyok.

 (Aláhúzással jelezze!)

Pályázóval együttköltöző I. személyre vonatkozó adatok:

Munkaviszonyban állok.

Vállalkozó vagyok.

Egyéb foglalkoztatási jogviszonyban állok (megbízási szerződés, stb.).

Nyugdíjas vagyok.

(Aláhúzással jelezze!)

Pályázóval együttköltöző II. személyre vonatkozó adatok:

Munkaviszonyban állok.

Vállalkozó vagyok.

Egyéb foglalkoztatási jogviszonyban állok (megbízási szerződés, stb.).

Nyugdíjas vagyok.

(Aláhúzással jelezze!)

- 7.) Tartósan beteg, autista, érzékszervi, testi, értelmi fogyatékos vagyok és otthonomban tartós gondozásra, ápolásra szorulok, illetve családomban tartósan beteg, autista, érzékszervi, testi, értelmi fogyatékos személy van, aki otthonomban tartós gondozásra, ápolásra szorul.
- Pályázó betegsége/fogyatékosága _____
- Együttműködő családtag betegsége/ fogyatékosága _____
- a. neve: _____
- b. rokon kapcsolat: _____
- c. betegsége/ fogyatékosága: _____
- a. neve: _____
- b. rokon kapcsolat: _____
- c. betegsége/ fogyatékosága: _____

fl.

Vagyoni adataim, beleértve az együttműködő családtagokat is (aláhúzással jelezze!):

- 1.) Beépíthető házhely: nincs van
címe: _____
értéke: _____
tulajdoni hányad: _____
- 2.) Üdülőtelek, üdülő, hétvégi ház: nincs van
címe: _____
értéke: _____
tulajdoni hányad: _____
- 3.) Tulajdont (résztulajdont) képező lakóház, lakás: nincs -van
címe: _____
értéke: _____
tulajdoni hányad: _____

- 4.) A család tulajdonában gépkocsi: _____ nincs - van
 típusa: _____
 kora: _____ év értéke: _____ Ft.
- 5.) A szokásos használati és lakásberendezési tárgyakon túl, az 1-4. pontok alá nem sorolható vagyontárgyaim értéke a 700.000,-Ft-ot: _____ meghaladja - nem haladja meg.

III.

Tájékoztató az együttköltöző családtagokról

Közös háztartásban élő kiskorú gyermekeim

Neve	Születési éve	Anyja neve	Iskola/óvoda elnevezése
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Közös háztartásban élő nagykorú eltartottak

Neve	Születési éve	Anyja neve	Rokoni kapcsolat	Iskola elnevezése
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

IV.

Nyilatkozat bérletársi szerződés létesítéséről CSAK HÁZASTÁRSOK ESETÉN TÖLTENDŐ KI!

Alulírottak kijelentjük, hogy kedvező elbírálás esetén a bérletársra bérletársi szerződést kívánunk kötni.

Orosháza, _____ év _____ hó _____ nap

 pályázó aláírása

 házastárs aláírása

V.

Nyilatkozat

Vállalom, hogy a pályázat elnyerése esetén a módosított 1993. évi LXXVIII. törvény és a 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet feltételei szerint lakásbérleti szerződést kötök.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a pályázati adatlapon feltüntetett adatok a valóságnak megfelelnek. Tudomásul veszem, hogy az Önkormányzat illetékes Bizottsága a közölt adatokat ellenőrizheti és környezettanulmányt készíthet, illetve a valótlan adatok közlése magával vonja a pályázati lap érvénytelenségét, valamint a későbbiek során a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását.

Hozzájárulok személyi adataimnak az Ö.r. 79. § d.) pontja szerinti kezeléséhez.

Orosháza, _____ év _____ hó _____ nap

pályázó aláírása

házastárs aláírása

A pályázathoz csatolandók:

jövedelemigazolások (együttköltöző személyeké is),
terhesség, tartós betegség, autizmus, érzékszervi, testi és értelmi fogyatékoság esetén orvosi- / szakértői bizottsági igazolás,
ha a nagykorú gyermek oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója, iskolalátogatási igazolás,
ingatlan tulajdonról szóló igazolás

2.számú melléklet a 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelethez:

Szociális helyzet szerinti bérbevételi ajánlatok értékelésének pontrendszer

Kérdés száma:	Értékelési szempontok:	Pontszám:
1.	Igazolt terhesség fennállása	20
2.	Ajánlattevővel közös háztartásban élő kiskorú gyermekek száma	
	a) 1 gyerek	30
	b) 2 gyerek	40
	c) 3 gyerek vagy 3 gyermeknél több	50
3.	Ajánlattevővel közös háztartásban élő nagykorú közép/felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanuló gyermekenként	10
4.	Házasságban élő	15
5.	Kiskorú gyermekét egyedül nevelő	40
6.	Munkaviszonyban álló, vállalkozó, egyéb foglalkoztatási jogviszonyban álló együttműködőként (maximum 50 pont adható)	25
	Öregségi nyugdíjas együttműködőként (maximum 30 pont adható)	15
7.	A pályázó vagy azzal együtt költöző testvére, szülője vagy gyermeke tartósan beteg, autista, érzékszervi, testi, értelmi fogyatékos személy él, aki otthonában tartós gondozásra, ápolásra szorul személyenként (maximum 50 pont)	25

