

INDOKOLÁS

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet módosításához

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet (a továbbiakban: Ör.) legutóbb a 22/2018. (X.31.) önkormányzati rendelettel módosult. A módosító rendelkezések 2018. november 03. napjától léptek hatályba.

A képviselő-testületi üléseken több alkalommal felvetődött, hogy változtatni kellene a szociális bérlakásra való jogosultság jövedelmi viszonyai megállapításával kapcsolatban, tekintettel arra, hogy a pályázók pályázatait a jövedelmi határ mértéke miatt lettek érvénytelenek.

Polgármester úr kezdeményezésére az Ör. módosításával kapcsolatban 2021. június 07-én egyeztető megbeszélés tartására került sor, melyre az Orosházi Polgármesteri Hivatal érintett munkatársain túl meghívást kaptak a következő szervezetek:

- az Orosháza Város Önkormányzat Társadalmi Kapcsolatok Bizottságának elnöke,
- az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. vezérigazgatója,
- az Orosházi Kistérség Egyesített Gyermekjóléti Központja és Családsegítő Szolgálat intézményvezetője,
- a Magyar Ökomenikus Segélyszervezet Családok Átmeneti Otthona Orosháza intézményvezetője,
- a Nagycsaládosok Egyesülete Orosháza Elnöke.

Az egyeztetésen az Ör. módosításával kapcsolatosan a következő javaslatok merültek fel:

1. A jövedelemhatárok emelése a szociális bérlakásokhoz való jogosultság megállapításánál.
2. Új bérlők esetében a bérleti jogviszony kezdetén gyakoribb bérbeadási ellenőrzés, mellyel az esetleges nem rendeltetésszerű lakáshasználat korán felderíthető lenne.
3. A lakásbérleti szerződések közjegyző előtt, közjegyzői okiratban kerüljenek megkötésre az Önkormányzat költségviselésével.
4. A későbbiekben lakások megüresedése esetén több lakás kerüljön kijelölésre krízishelyzetben lévő személyek ideiglenes lakhatásának megoldására.
5. Célszerű lenne megvizsgálni a bérlakásoknál az előrefizetés mérőórák felszerelését. Előnye lehet, hogy pontosan kézben tarthatók a költségek, valamint elkerülhetők a magas számlák.

Az egyeztetést követően a javaslatok vizsgálata megtörtént. Megállapításra került, hogy a jövedelemhatárok változása (1. pont) és a bérbeadási ellenőrzés számának növelése (2. pont) nem ütközik akadályba.

A lakásbérleti szerződések közjegyzői okiratban történő megkötésével kapcsolatos javaslatnál (3. pont) figyelembe kell venni a következőket:

A Kúria Önkormányzati Tanácsa Kőf.5075/2012/4. számú határozatában megállapította, hogy Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III. 26.) önkormányzati rendelet 19/A. § (2) bekezdés b) pontja törvénytörő, ezért e rendelkezést megsemmisítette.

Az Ör. 19/A. § (2) bekezdés b) pontja szerint a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy „a jogosult köteles a kiürítési kötelezettségét közjegyzői okiratban vállalni az Önkormányzat költségére. A bérleti szerződés hatályba lépésének, meghosszabbításának feltétele a közjegyzői okirat bemutatása.”

Ezt erősíti meg a 3/1999. (III. 24.) AB határozat: A helyi önkormányzat jogalkotói hatásköre a lakásbérleti viszonyok szabályozására nem korlátlan. Az Ltv. szabályozási módszerére az a jellemző, hogy nem általános felhatalmazást ad a helyi önkormányzatnak a tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos lakásbérleti jogviszonyok tartalmának szabályozására, hanem konkrétan meghatározza azokat a lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos szabályozási tárgyakat, amelyekre nézve az önkormányzat rendeletében rendelkezhet. (ABH 1999, 375, 377-378.)

A krízislakások számának emelése (4. pont) megfelelő lakások megüresedéséhez kötött, valamint az előfizetős mérőórák alkalmazása (5. pont) még további vizsgálatot és számításokat igényel.

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése 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 kitérésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

Településünkön ilyen érdekképviselői szerv nem működik, ezért vélemény kikérésére nem került sor.

Részletes indoklás:

A rendelettervezet 1. §-ához: A szociálisan rászorultság megállapításakor az öregségi teljes nyugdíj havi legkisebb összegének három és félszerese helyett annak ötszöröse kerül figyelembe vételre.

A rendelettervezet 2. §-ához: Az előző módosításhoz kapcsolódóan az Ör. 10. § (1) bekezdésének a) pontjában négyszeres összeg helyett hatszoros összeg kerül meghatározása.

A rendelettervezet 3. §-ához: Az új lakásbérleti szerződést kötők esetében az első évben több alkalommal kerül sor a rendeltetésszerű használat, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzésére. Ez azt a célt szolgálja, hogy megelőzhetőek legyenek a károkozások az esetleges nem rendeltetésszerű használat miatt.

A rendelettervezet 4. §-ához: Az Ör. 1. mellékletében az nyomtatvány kitöltése egyszerűbbé válik a jelenlegi II. és VI. pontok adattartalmának összevonásával.

A rendeletervezet 5. §-ához: Hatálybalépésre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

A rendeletervezet 6. §-ához: Jogharmonizációs záradékot tartalmaz.

A rendeletervezet hatásai:

1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:
Orosháza városa számára kiemelt fontosságú, hogy rendezett, élhető városnak mutakozzon. Ehhez tartozik a bérlakásokkal való gazdálkodás szabályainak felülvizsgálata és ebből fakadó indokolt változások átvezetése.
2. Környezeti és egészségi következmények:
A rendelet megalkotása nem jár környezeti és egészségi következményekkel.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
Adminisztratív terheket befolyásoló hatások nincsenek.
4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:
A változások átvezetésével a lakosság szélesebb rétege tud pályázni a kiírt bérlakásokra.
5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
A személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, mely indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 20. §-a értelmében – az IM rendelet 21. §-a szerinti kivételek alkalmazásán kívül – az adott jogszabály tervezetéhez tartozó indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.



Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály

- a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve
- b) technikai vagy végrehajtási jellegű.

A jelen önkormányzati módosító rendeletnek az előzetes hatásvizsgálat alapján a település lakosságára hatása kimutatható - tekintettel a pályázat benyújtására vonatkozó változásokra -, mely jelentős tényre tekintettel szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indokolásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelettervezet megtárgyalására és a rendelet megalkotására.

Orosháza, 2021. július 06.


Dr. Horváthné dr. Barta Edit
jegyző


**Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete**

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet módosításáról

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény 3. § (1) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a 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 bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelete 6. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 nyugdíjminimum) ötszörösét.”

2. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelete 10. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérlő a szociális alapon bérbe adott lakás esetében a jövedelmi, vagyoni viszonyaiban bekövetkező, a bérleti jogviszonyt érintő, alábbiakban felsorolt változást 30 napon belül köteles bejelenteni a bérbeadónak)

„a) az együtt költöző személyek figyelembe vételével az 1 főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja az öregségi nyugdíjminimum hatszoros összegét,”

3. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelete 32. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzat a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését

a) új lakásbérleti szerződés megkötését követően a beköltözést követő első két hónapban kéthetente, ezt követően a hatodik és a tizenkettedik hónap végén ellenőrzi,

b) az a) pontot követő időtartam elteltét követően, illetve a fennálló egyéb bérleti szerződések esetén évente kétszer ellenőrzi.”

4. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba, és a kihirdetését követő negyedik napon hatályát veszti.

6. §

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

Orosháza, 2021. július 14.

(Dávid Zoltán)
polgármester

(Dr. Horváthné dr. Barta Edit)
jegyző

Kihirdetve: napján.

(Dr. Horváthné dr. Barta Edit)
jegyző

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 (Aláhúzással jelezze!)

___ 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 (Aláhúzással jelezze!)

___ 4.) a) Házastársam, élettársam (a megfelelő aláhúzendő)
neve, születési neve:
születési helye és ideje:.....
anyja neve:

b) Csak az Október 6. u. 33-35. ingatlanra (Garzonbérlek Háza) benyújtott pályázat esetén töltendő ki

Egyedülállóként költöznék a lakásba: igen nem
(Aláhúzással jelezze!)

___ 5.) Gyermekeimet egyedül nevelem: igen nem
(Aláhúzással jelezze!)

___ 6.) **Pályázóra vonatkozó adatok:**
Munkaviszonyban állok.
Vállalkozó vagyok.
Egyéb foglalkoztatási jogviszonyban állok (megbízási szerződés, stb.).

CSED, GYED, GYED EXTRA, GYES és GYET ellátásban részesülök.
Közmunkás vagyok,
Öregségi nyugdíjas vagyok,
Rehabilitációs pénzbeli ellátásban, rokkantsági ellátásban,
egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban részesülök,
Egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban részesülök,
Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülök,
Foglalkozási törvény alapján járó munkanélküli segélyben részesülök.
(A megfelelőt aláhúzással jelezze!)

Pályázóval együttműködő I. személyre vonatkozó adatok:

Munkaviszonyban állok.

Vállalkozó vagyok.

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

CSED, GYED, GYED EXTRA, GYES és GYET ellátásban részesülök.

Közmunkás vagyok,

Öregségi nyugdíjas vagyok,

Rehabilitációs pénzbeli ellátásban, rokkantsági ellátásban,

egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban részesülök,

Egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban részesülök,

Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülök,

Foglalkozási törvény alapján járó munkanélküli segélyben részesülök.

(A megfelelőt aláhúzással jelezze!)

Pályázóval együttműködő II. személyre vonatkozó adatok:

Munkaviszonyban állok.

Vállalkozó vagyok.

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

CSED, GYED, GYED EXTRA, GYES és GYET ellátásban részesülök.

Közmunkás vagyok,

Öregségi nyugdíjas vagyok,

Rehabilitációs pénzbeli ellátásban, rokkantsági ellátásban,

egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban részesülök,

Egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban részesülök,

Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülök,

Foglalkozási törvény alapján járó munkanélküli segélyben részesülök.

(A megfelelőt 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. rokoni kapcsolat:

c. betegsége/ fogyatékosága:

a. neve:

b. rokoni kapcsolat:

c. betegsége/ fogyatékosága:

b) **én és a velem együttköltözők rendelkezünk személygépkocsival, melynek**

típusa:

gyártási éve: értéke: Ft.

A személygépkocsi tulajdonosának neve:

V/3.

a) **sem én, sem a velem együttköltözők együttesen nem rendelkezünk a szokásos használati és lakásberendezési tárgyakon túli egyéb vagyontárgyakkal melynek értéke a 700.000,- Ft-ot meghaladja.**

b) **én és a velem együttköltözők rendelkezünk a szokásos használati és lakásberendezési tárgyakon túli egyéb vagyontárgyakkal melynek értéke a 700.000,- Ft-ot meghaladja.**

Az V/1. alponthoz tartozó ingatlanok adatai

1.) Beépíthető házhely:

címe:

értéke:

tulajdoni hányad:

2.) Üdülőtelek, üdülő, hétvégi ház:

címe:

értéke:

tulajdoni hányad:

3.) Tulajdont (résztulajdont) képező lakóház, lakás:

címe:

értéke:

tulajdoni hányad:

4.) Termőföld ingatlan:

címe:

értéke:

tulajdoni hányad:

5.) Zártkerti ingatlan:

címe:

értéke:

tulajdoni hányad:

Orosháza, év hó nap

.....
pályázó aláírása

VI.

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 a Polgármesteri Hivatal kijelölt szervezeti egysége 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 csatolni kell az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet 7. § (4) bekezdésében meghatározott mellékletet.