

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06/23 447 817

FAX: 06/23 447 819

E-mail: polgtit@budaors.hu

www.budaors.hu



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2012. május 23.-i,
a Szociális és Egészségügyi Bizottság 2012. május 14.-i,
az Ügyrendi Bizottság 2012. május 14.-i,
és a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2012. május 15.-i ülésére

Ügyiratszám: XIV/2585-2/2012.

Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelettervezet előzetes véleményezésére

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 12. § (3) bekezdése, illetőleg Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 36/2010. (XI. 12.) önkormányzati rendelete Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. § alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottságok!

A Képviselő Testület 195/2011.(V.18.) ÖKT sz. számú határozatával döntött a 2006-ban elfogadott lakáskonceptió felülvizsgálatáról. A döntés alapján a Szántó és Szalai Ügyvédi Iroda elkészítette a szakértői javaslatot.

A Képviselő-testület 2011. szeptember 21.-i ülésén tárgyalta az elkészült tanulmányról, és 364/2011. (IX.21.) ÖKT sz. határozatával úgy döntött, hogy felkéri a Polgármestert, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004. (X.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására tegyen javaslatot.

A Szántó és Szalai Ügyvédi Iroda szakértői javaslata tartalmazott egy rendelet tervezetet, melyet a Szociális és Egészségügyi Iroda és a Műszaki Ügyosztály átdolgozott. Jelen előterjesztésben ezt a tervezetet bocsátjuk a Bizottságok és a Képviselő-testület előzetes véleményezésére.

I. A Rendelettervezetben végrehajtott változtatások és főbb irányelvek a jelenlegi szabályozáshoz képest

Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadását jelenleg szabályozó Rendelet kisebb módosításoktól eltekintve nem esett át nagymértékű átalakításon az elmúlt években. A tervezet célja, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonos, a Budaörsi Településgazdálkodási Kft., mint vagyonkezelő és a bérlők igényeit és szükségleteit szem előtt tartó szabályozás jöjjön létre. További fontos szempont, hogy a jelenleg nagy problémát jelentő kintlévőségek csökkenjenek, és az önkormányzati bérlakás kiindulási alap lehessen az önálló lakhatás megoldásához.

A rendelet-tervezet tisztázza a bérbeadási jogköröket, és a bérbeadás jogcímeit. A jelenleg hatályos Rendelet alapján a bérbeadás történhet

- a) költségalapon,
- b) szociális helyzet alapján,

- c) lakáscsere szerződés alapján,
- d) munkaviszonnyal összefüggésben,
- e) rendkívüli esetben átmeneti jelleggel,
- f) bérlőtársi jogviszonnyal.

A javaslat szerint a bérbeadás jogcímei az alábbiak:

- a) szociális helyzet alapján
- b) lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben,
- c) felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás,
- d) kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadása
- e) bérlő halála után a bérleti jogviszony folytatása alapján,
- f) csereszerződés alapján történő lakásbérlet
- g) fiatalok házában történő elhelyezéssel.

A fentiekből kitűnik, hogy piaci alapon, és munkaviszonnyal összefüggésben a továbbiakban nincs lehetőség a lakások bérbeadására. Reagálva a lakáspiaci folyamatokra, lehetőség nyílik a bedőlt lakáshitelek megsegítésére, és a fiatalok első lakáshoz juttatására (Fiatalok háza), mindamellet, hogy a szociális szempontból rászorultak továbbra is előnyt élveznek.

I. 1. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

A jelenleg hatályos rendelet alapján a bérlő kijelölés pályázat alapján történik, amely igen hosszadalmas folyamat, a tervezet alapján a jövőben a bérlő kijelölése lakásigénylési névjegyzék alapján kerülne sor. Ebben az esetben a rendeletben meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételeknek megfelelő jelentkező a névjegyzékbe felvételt nyer, illetve a meg nem felelő kérelmező határozattal elutasításra kerül. Megüresedő lakás esetén a szociális rászorultságot ismételten igazolni kell, és a névjegyzékbe felvett kérelmezők közül a Szociális és Egészségügyi Bizottság választja ki a bérlőt. Ezzel a bérlőkijelölési mód hatékonyabb, gazdaságosabb és gyorsabb, mint a pályázati úton történő bérbeadás.

Jelentős változtatás, hogy mindamellet, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra jogosultak köre bővül a családban egy főre jutó jövedelem határának megemelésével, a bérleti szerződés meghosszabbításának előfeltétele lakáscélú előtakarékosági szerződés megkötése, amely a lakhatás önerőből történő megoldására készíti fel a bérlőket.

I. 2. Lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben

A rendelettervezet a jelenlegi szabályozástól eltérően szigorúbb feltételeket szab, a szociális körülmény nem elegendő a rendkívüli élethelyzet megállapítására, egészségügyi indokkal is alá kell támasztani a lakásigényt. Továbbá a bérbeadás maximális időtartama rövidebb, 2 év időtartamban került meghatározásra.

Ebben a pontban kerül szabályozásra az elemi csapás, vagy más ok miatt megsemmisült önkormányzati lakás cserelakás biztosítására vonatkozó önkormányzati kötelezettség. A tervezet lehetőséget ad a bérlőnek arra, hogy amennyiben lakhatását ebben a rendkívüli helyzetben önmaga oldja meg, albérleti támogatásban részesülhet.

I. 3. Felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 9. § (1) bekezdése alapján jelenleg is lehetőség nyílik arra, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. A tervezet 12.-18. § részletesen szabályozza ennek lehetőségét. Az ily módon történő bérbeadásról – és az erre alkalmas lakások kijelöléséről - a Képviselő-testület egyedi elbírálás alapján dönt. Az eljárás az ügyfélnek kedvezményes és hosszú távú bérleti lehetőséget biztosít, az Önkormányzat számára pedig javuló lakásminőséget, és kedvező költségű lakásfelújítást tesz lehetővé.

I. 4. Különös szabályok

A kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadására, a bérlő halála után bérleti jogviszony folytatása és a csereszerződés alapján történő lakásbérlet szabályait kerettörvényként az Ltv. határozza meg, melyre önkormányzati rendelet külön rendelkezéseket hozhat. A tervezet 19-21. §-ban az ily módon történő bérbeadás hatáskörei kerültek szabályozásra.

Az Ltv. szabályozásától eltérő, hogy a bérlő szociális körülményeire tekintettel a kényszerértékesítés során megszerzett lakásra szociális lakbér is megállapításra kerülhet.

I. 5. Fiatalok házában történő elhelyezés

A fenti bérleti forma elsősorban az önálló életkezdésre, és saját lakáshoz jutásra önerőből kevésbé képes fiatalok lakhatását támogatja. Célja, hogy a kedvezményes - a piaci lakbér mintegy fele mértékben megállapított - lakbér lehetőséget adjon arra, hogy a fiatal család a bérleti szerződés lejártakor saját lakás vásárlására legyen képes.

Ehhez feltételként került megállapításra, hogy a pár mindkét tagja lakáscélú előtakarékosági szerződést kössön, melynek eredményeképpen 4 év futamidő lejártakor, egyenként 10.000.-Ft összegű megtakarítással 3.220.000.-Ft összegű tőke áll rendelkezésre a fiatalok részére, amely a lakáscélú állami támogatással („szocpol”) igénybevételével tőkeként szolgálhat egy lakás megvásárlásához.

I. 6. A felek jogai és kötelezettségei

I.6.1. A lakásba történő befogadás és a tartási szerződéshez való hozzájárulás

Jelenleg számos problémát jelentenek a lakásba jogtalanul beköltöző, és lakcímet létesítő személyek. A rendelet tervezete meghatározza, hogy a bérlőn kívül a lakásban ki lakhat, ki fogadható be a bérbeadó hozzájárulása nélkül, és mely személyek befogadásához szükséges a Szociális és Egészségügyi Bizottság hozzájárulása. Ezzel elkerülhető az ingatlan jogosulatlan használata, és a lakásbérleti jog folytatására esetleg jogosulatlanul támasztott igény.

Hasonló helyzetet eredményezhet a tartási szerződéshez való hozzájárulás szabályozatlansága. A jogszabály tervezet az eddigieknél számottevően nagyobb jogbiztonságot teremt mind a tulajdonos Önkormányzatnak, mind az eltartottnak.

I. 6. 2. A Vagyonkezelő és a bérlő feladatai

A Képviselő-testület 364/2011.(IX.21.) ÖKT számú határozata értelmében a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. és az Önkormányzat között új vagyonkezelési megbízási szerződés fog létrejönni. Ennek megfelelően a rendelet tervezete tartalmazza a vagyonkezelő, a tulajdonos és a bérlők feladatait a szerződéskötés, annak betartása és betartatása, a lakások karbantartása, állagának megőrzése, valamint felújítása tekintetében.

Az új rendelet kiemelt célja, hogy jogbiztonságot hozzon létre, megelőzze a lakások állagának leromlását, a tartozások felhalmozódását. Újként vezeti be a Családsegítő Szolgálattal való együttműködési kötelezettséget, amely bárminemű fizetési elmaradás következtében lép életbe. A lakások állagának megőrzését segíti elő a bérleményellenőrzés gyakoribbá tétele, amely rendellenes használat esetén akár havonta is végezhető.

I. 7. Lakbér és lakbérkedvezmény

A jelenlegi lakbér mértékéhez képest jelentős átalakításokat eszközöl az új rendelet-tervezet. A meglévő bérlakás-állományra tekintettel új övezeti besorolások készültek, és az alap lakbérek megemelkedtek, de még így is jelentősen alacsonyabbak a piaci értékeknél. Ugyanakkor azért, hogy a lakások tényleges állapotát és elhelyezkedését a lakbérek tükrözzék, lakbércsökkentő és -növelő tényezők kerültek bevezetésre.

Tekintettel arra, hogy a szociális alapon bérbeadott lakások lakbére a többi lakásával megegyező, rászorultság függvényében a bérlők lakbérkedvezményben részesülhetnek. A gazdasági érdekeket szem előtt tartva a csökkentő tényezők és a lakbérkedvezmény mértéke együttesen nem haladhatja meg a lakbér 50%-át.

A bérlakásra való jogosultság megállapításánál figyelembe vett jövedelem határának megemelése és a lakberek változása a bérlők fizetőképességét hivatott elősegíteni, amellet, hogy a rászoruló rétegek támogatása továbbra is elsődleges szempont maradt.

I. 8. A lakásbérlet megszűnése

A jelenleg hatályos rendelet csak a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetésének fogalmát ismeri, mely esetben a bérlő pénzbeli térítésre tarthat igényt. Jelen rendelet-tervezetben részletesen szabályozásra kerül a bérleti szerződés vagyonkezelő által történő felmondása. Amennyiben a bérlő bármely lényeges – így különösen lakbérfizetési kötelezettség -, akár a rendeletben, akár a bérleti szerződésben megszabott kötelezettségének nem tesz eleget, a Vagyonkezelő a bérleti szerződését felmondhatja. A bérleti szerződés felmondásának és a lakás kiürítésének eljárásrendje a rendelet-tervezetben rögzítésre került.

II.

A rendelet-tervezet irányvonalai a következőképpen összegezhetők:

A rendelet-tervezet figyelembe veszi mind a bérlők, mind a tulajdonos érdekeit azáltal, hogy következetes eljárásrendet alkot, ugyanakkor lehetőséget teremt egyedi megoldások alkalmazására is. A rászorultak szélesebb körben válnak elérhetővé, ugyanakkor a feladat- és hatáskörök meghatározása által átláthatóbbá válik a lakásgazdálkodás.

A rendelet, a vagyonkezelői megbízási szerződés és a lakásbérleti szerződés tartalma összhangba kerül. A fizetendő lakberek mértéke jobban igazodik a bérlő szociális helyzetéhez és az általa használt lakás minőségéhez.

A fizetési hajlandóság, a felhalmozott közüzemi tartozások és lakbérhátralékok folyamatos problémát jelentenek, amely kezelésére bevezetésre került a Családsegítő Szolgálattal való együttműködési kötelezettség, amely az életvezetési tanácsadással kiegészülve háztartási költségmegtakarításhoz is vezethet. A hátralékok felhalmozódásának elkerülését szolgálja a bérleményellenőrzés gyakoribbá válása, valamint hogy a lakásbérleti szerződés megkötésének feltétele a szolgáltatókkal való egyedi használati szerződés megkötése.

A bérlők átvezetése a lakhatás önálló megoldásának irányába korábban nem volt megoldott, erre próbál megoldást találni a szerződés meghosszabbításkor előírt lakás-előtakarékossági szerződés.

Melléklet:

- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének ... ÖKT rendelet-tervezete az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról

Határozati javaslat a Szociális és Egészségügyi Bizottság / az Ügyrendi Bizottság / a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális és Egészségügyi Bizottsága / az Ügyrendi Bizottsága / a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testület részére az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet tervezetének elfogadását.

A támogató döntéshez az SZMSZ 37. § (1) bekezdés alapján egyszerű többség, az ÖTV 12. § (6) bekezdése alapján nyílt szavazás szükséges.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy elfogadja az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet tervezetét.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Képviselő-testület soron következő rendes ülésére terjessze be az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet megalkotására vonatkozó javaslatot.

A támogató döntéshez az SZMSZ 37. § (1) bekezdés alapján egyszerű többség, az ÖTV 12. § (6) bekezdése alapján nyílt szavazás szükséges.

Határidő: 2012. június 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Szociális és Egészségügyi Iroda
Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Csoport

Budaörs, 2012. május 7.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Előterjesztést készítette: Szociális és Egészségügyi Iroda

Kiss-Molnár Enikő szociális ügyintéző

Szociális és Egészségügyi Iroda vezetője:

.....
Kövesdi Gabriella

Műszaki Ügyosztály:

.....
Lőrincz Mihály

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

.....
dr. Bocsi István
jegyző