

Előkészítők: Dr. Szombati Ágnes
önkormányzati és szervezési ügyintéző; Gonda
Renáta vagyongazdálkodási és hasznosítási ügyintéző
Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS
az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló
Önkormányzati Rendelet megalkotásáról

Az Egészségügyi és Szociális Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) több alkalommal javasolta, hogy szükséges az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 6/2012. (II. 29.) Önkormányzat Rendelet módosítása, mivel egyes rendelkezései már időszerűek.

A bizottság módosítási javaslatainak megtételét megelőzően viszonyítási alapként kérte más települések rendeleteinek áttekintését. A bizottság kérésének eleget téve Berettyóújfalu, Kaba, Hajdúdorog, Polgár, Püspökladány, Hajdúhadház, Hajdúböszörmény, Tiszavasvári és Újfehértó települések rendeleteinek alapulvételével készült el az előterjesztés mellékletét képező 1-5. számú táblázat, amelyek mutatják, hogy ezen településeken hogyan működik a bérlakások rendszere.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a 7. számú melléklet által betekintést nyerhetünk a lakásállomány szobaszám, komfortfokozat és területnagyság szerinti csoportosításokba. A 8. számú melléklet tartalmazza azoknak a lakásoknak a költségvetését, amelyeket az önkormányzat felújított azért, hogy újra önkormányzati lakásként tudja azokat hasznosítani. A 9. számú mellékletben a képek jól ábrázolják, a felújítás szükségességét és a felújítást követő állapotot.

Jelenleg **148 db határozott idejű** bérleti jogviszony áll fenn, és átlagosan 9 éve laknak a bérlők az ingatlanokban. A határozott idejű szerződéseket a 6. számú melléklet tartalmazza.

A **117 db határozatlan idejű** bérleti szerződések vonatkozásában a 10. számú melléklet alapján megállapítható, hogy abból 96 db „szociális” és 21 db „nem szociális”.

A Bizottság 2015. március 16-án rendkívüli ülésén pontról pontra felülvizsgálta a rendelet-tervezetet, amelyben már a korábbi üléseken elhangzott módosítások szerepeltek. A jelen előterjesztés *mellékletében* szereplő rendelet-tervezetben pirossal került jelölésre a rendkívüli bizottsági ülésre elkészített módosítások, sárgával pedig az ülést követő bizottsági javaslatoknak megfelelő átvezetések.

A Bizottság javaslatait figyelembe véve az alábbi rendelkezések módosítását tartom szükségesnek:

- 1.) Az évente szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások arányát a jelenlegi 80 %-ról 70 %-ra szükséges csökkenteni, ezáltal több önkormányzati lakást lehet piaci alapon bérbe adni, mivel ezen lakások iránti igény az utóbbi időben megnövekedett.

- 2.) Indokolt a jogosultsági feltételek bővítése szociális helyzet alapján a gyermektelen fiatal házaspárok, valamint gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő szülők esetében.
- 3.) Az önkormányzati lakások minőségi cseréjének feltételeinek bővítése.
- 4.) A pályázati feltételek szigorítása.
- 5.) A költség elvű önkormányzati lakások bevezetése (erre lehetőséget ad a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-a).
- 6.) A szakemberek elhelyezésére szolgáló önkormányzati lakások esetében a közérdekű feladat pontosabb meghatározása.
- 7.) A havi lakbér mértékének növelése olyan lakások esetében, amelyek újíptású ingatlanok, hiszen ezeknek a lakásoknak a fenntartása jóval alacsonyabb.
- 8.) Határozatlan idejű, szociális jellegű lakások esetében a bérleti díj emelése.
- 9.) Azon nem szociálisan rászorultak esetében, akik határozatlan idejű jogviszonnyal rendelkeznek a bérleti díj emelése, valamint kedvezmények megvonása mellett teljes összegű lakbér fizetése.
- 10.) Önkormányzati lakásba történő befogadás esetében a lakóterület nagyságának meghatározása.
- 11.) A bérlő által a lakáson végrehajtott értéknövelő beruházás költség beszámításának 20 %-ról 50 %-ra növelése, ezáltal nagyobb mértékű lesz a lakbérmérséklés.
- 12.) A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakások esetében a bérlők szociális rászorultságának felülvizsgálatának három évről egy évre csökkentése.
- 13.) A 9 évet meghaladó bérleti jogviszony esetében a bérleti szerződések legfeljebb további 2 évvel történő hosszabbítása, kivéve, ha a bérlő már 60. életévét betöltötte, vagy legalább 20 éve a lakásban él, vagy az egészségügyi állapota indokolja.

A jelentős számú módosítást igénylő rendelkezésre tekintettel, valamint a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben meghatározott követelmények teljesülésének érdekében **indokolt új, a melléklet szerinti rendelet megalkotása, mely egyúttal elősegíti a könnyebb jogalkalmazást, jogkövetést.**

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatásai, különösen:

1. **Társadalmi hatásai:** A jogosultság feltételeinek bővítésével növekedhet a gyermektelen fiatal házaspárok, valamint gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő szülők pályázók köre.
2. **Gazdasági hatásai:** A bérleti díj emelésével, a kedvezmények esetleges megvonásával a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft., mint ingatlankezelő bevételei kismértékben növekedhetnek.
3. **Költségvetési hatásai:** nincsenek.
4. **Környezeti következményei:** nincsenek.
5. **Egészségi következményei:** nincsenek.

6. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** Az ellenőrzési kötelezettség három évről egy évre történő módosítása okán a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal adminisztrációs terhei növekednek.
7. **A jogszabály megalkotásának szükségessége:** A városban kialakult „lakáshelyzet” okán megnövekedett a pályázatok száma, azonban a korlátozott számú önkormányzati lakások bérlei csaknem változatlanok.
8. **A jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A városban maradni akaró fiatal pályázók számára nem nyílik lehetőség a lakhatási problémájuk megoldására, ezáltal csökkenhet a lakosságszám. A felszabaduló lakások száma várhatóan növekedni fog, így nem csak a fiatalok, hanem az esetleges „válsághelyzetbe” jutott lakosok számára is segítséget nyújthatunk lakhatási problémája megoldásában.
9. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** a feltételek biztosítottak.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Bizottság ülésén felmerült, hogy az igénylők élethelyzetében mutatkozó krízis tendenciák miatt célszerű lenne családok átmeneti otthonát létrehozni városunkban.

A családok átmeneti otthona a gyermekek védelméről és gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény (a továbbiakban: Gyvt.) 51. § -a értelmében olyan intézmény, mely legalább tizenkettő, de legfeljebb negyven felnőtt és gyermek együttes ellátását biztosítja. A családok átmeneti otthona működtethető telephelyenként legfeljebb tizenkét férőhelyes lakásban vagy családi házban. A Gyvt. 94. § (3) bekezdés c) pontja értelmében a családok átmeneti otthonát a harmincezer főnél magasabb lakosságszámú településen kötelező működtetni.

Amennyiben a Képviselő-testület családok átmeneti otthonának létrehozásáról döntene, abban az esetben meg kell határoznia a működtető intézményi formát, továbbá egy erre a célra alkalmas ingatlant, és az intézmény működtetéséhez külön forrást kell biztosítania. Ez esetben az intézmény létrehozása a Képviselő-testület szándéknyilatkozatát követően további előkészítő munkát, költségvetési tervezést igényel.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

H a t á r o z a t i j a v a s l a t – o t:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló Önkormányzati Rendeletet megalkotja.

Felkéri a jegyzőt, hogy a rendelet kihirdetéséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2015. május 15.

Hajdúnánás, 2015. április 15.

Szólláth Tibor
polgármester