

Száma: 2227-7/2016.

Előkészítő: Fülöpné Baráz Judit szociális csoportvezető

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:

Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 14/2015. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet módosítására

A Képviselő-testület 406/2015. (XII. 17.) számú Képviselő-testületi határozata értelmében a Hajdúnánás Városi Önkormányzat és a Hépszolg Kft közötti, az önkormányzati tulajdonú bérlakásokra és helyiségekre kötött üzemeltetési szerződés 2016. március 31. napján megszűnik, melynek következtében 2016. április 1. napjától az önkormányzat maga látja el a lakások és helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatokat, a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal személyi állománya útján.

A feladatátvétellel kapcsolatos két szervezet közötti egyeztetés folyamatos, a szükséges intézkedések párhuzamosan, a felállított ütemezés szerinti határidőben zajlanak.

Jelenleg a lakásrendelet módosítása a következő olyan feladat, mely szükségszerű lépés, hiszen a rendeletben több olyan kitétel is szerepel, amely a mindennapi ügyintézés során szerzett tapasztalatok alapján módosítást igényel. Ezek az alábbiak szerint foglalhatóak össze:

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 14/2015. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 6. § (1) bekezdésében előírtak szerint a bérlő és a bérbeadó a bérleti jogviszonyt legitimáló szerződést közjegyző előtt kötik meg.

A Hépszolg Kft. tájékoztatása szerint a közjegyző előtti szerződéskötés költségének átvállalása 2014-ben 744. 015 Ft, míg 2015-ben 2.986.856 Ft költséget jelentett a szervezetnek, ugyanakkor a közjegyző előtti szerződéskötés jogintézménye nem hozta az elvárt eredményeket, mely alapján a hátralékot felhalmozó lakók kilakoltatása gyorsabbá vált volna.

Ennek alapján célszerűnek látom a közjegyző előtti szerződéskötés jogszabályhelyének hatályon kívül helyezését.

A jelenleg hatályos rendelkezések értelmében az összes lakásállományunk 70%-át szociális alapon szükséges bérbe adni. (Lakásrendelet 1. § (5) bekezdés)

Tekintettel arra, hogy önkormányzatunknak célja, hogy minél több kérelmezőnek tudjon segítséget nyújtani, ezért **a bérlői állomány gyakoribb cserélődése úgy biztosítható, ha a piaci alapon, továbbá a költségelven bérbeadott lakások száma az összes lakásszám legalább 40%-át eléri**, hiszen míg szociális alapon 9 évig lakhat bérlő a lakásban, addig piaci alapon, valamint költségelven maximum csak 6 évig.

Ezzel a módosítással továbbra is fenntartható az önkormányzat azon célja, hogy fiatal pároknak segítséget nyújtson, hiszen a piaci alapon, valamint költségelven bérbe adott lakások bérleti díja is jóval a városban ismert bérleti költségek alatt marad. A bérlőknek lehetősége van lakás-előtakarékoskodni, ezzel is biztosítva azt, hogy kiszámítható időintervallumon belül saját lakásra tesznek szert.

További pontosítás a rendeletben, hogy a 8. § (1) bekezdésében kerüljön úgy módosításra, hogy a bérleti szerződés időtartama maximum 3 évre szólhat, hiszen így a testületnek lehetősége van a 3 évnél rövidebb időtartamra szerződést kötni, nagyobb kontrollt gyakorolva ezzel a bérlői fizetési hajlandóság felett.

Itt utalok vissza a közjegyzői szerződéskötés esetében arra, hogy amennyiben a képviselő-testület (kontrollszerepét erősítve) rövidebb időtartamra, pl. 6 hónapra kötött a bérlővel szerződést, abban az esetben jelentős volt a közjegyzői díj egy-egy bérlő vonatkozásában, ezért is célszerű a közjegyző előtti szerződést hatályon kívül helyezni.

Tájékoztatom a képviselő-testületet arról, hogy az egyeztetések előrehaladtával várható, hogy a Lakásrendeletet a későbbiekben is módosítani szükséges olyan előírások miatt, melyek előttünk jelenleg még nem ismertek. **A jelenlegi módosítások csak azokra a problémakörökre fókuszálnak, melyek a feladatátvétel során feltétlenül szükségesek.**

Önkormányzatunk az ingatlankezelés átvételével olyan feladatkört lát majd el, melyben saját tapasztalatokkal még nem rendelkezik, több esetben a jelenlegi feladatellátás struktúráján is változtatni tervez, ezért az átvétel előtt, a képviselő-testület átfogó előterjesztésben tájékozódhat majd az aktuális helyzetképről.

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

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatásai, különösen:

- Társadalmi hatásai:** A piaci alapon és költségelven bérbeadott lakások számának növelésével kiszélesedik azok köre, akik önkormányzati bérlakásban lakva takarékoskodhatnak egy saját lakás megszerzése érdekében.
- Gazdasági hatásai:** A közjegyzői költségek megszűnésének következtében az önkormányzat költségei csökkennek.
- Költségvetési hatásai:** Önkormányzatunknak nem kell közjegyzői költségeket terveznie költségvetésébe.
- Környezeti következményei:** nincsenek.
- Egészségi következményei:** nincsenek.
- Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** Az adminisztrációs terhek jelen módosítással csökkennek, hiszen a közjegyzői eljárással nem kell foglalkozni a jövőben.
- A jogszabály megalkotásának szükségessége:** A szerződéskötés eljárásrendjének megváltozása a jogi szabályozás módosítását követeli meg.
- A jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A városban maradni akaró fiatal pályázók számára kevesebb lehetőség nyílik a lakhatási problémájuk megoldására.
Emellett a közjegyzői költségek indokolatlan terhet rónának a város költségvetésére.
- A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** a feltételek biztosítottak.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

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

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 14/2015. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet módosításáról szóló .../..... (....) Önkormányzati Rendeletét megalkotja.

Felkéri a jegyzőt, hogy a rendelet kihirdetéséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2016. február 29.

Hajdúnánás, 2016. február 10.

Szólláth Tibor
polgármester