

Előterjesztés:

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(IX.13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Testületi ülés dátuma:

2022.11.23.

Készítés ideje:

2022.11.10.

Készítette:

Tanács Ágnes, dr. Péter Zsuzsanna

Ellenőrizte:

dr. Péter Zsuzsanna

Jóváhagyta:

dr. Hoffmann Zsolt

Tárgyalja meg:

	Nyílt ülés	Zárt ülés
Képviselő-testület	X	
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	X	
Ügyrendi, Civil kapcsolatok és Közművelődési Bizottság	X	
Egészségügyi és Szociális Bizottság	X	
Oktatási, Sport, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság		
Roma Nemzetiségi Önkormányzat		



Kunszentmárton Város Polgármesterétől

Előterjesztés

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(IX.13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A korábbi soros képviselő-testületi ülésen szóban beszámoltunk a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság által a szeptemberi soros bizottsági ülésén kezdeményezett, 2022. október 18. napján tartott egyeztetésről, melynek témája az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(IX.13.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: R.) felülvizsgálata volt.

Az egyeztetésen és ezt követően a 2022. november 9. napján tartott Egészségügyi és Szociális Bizottsági ülésen elhangzott javaslatok, vélemények alapján a lakásrendeletünk módosítására teszek javaslatot az alábbiak szerint.

1. 2020. január 1. napjától az önkormányzat nem módosította a lakások bérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezéseit ezért ennek felülvizsgálatára kaptunk felkérést. Egyeztetve az Egészségügyi és Szociális Bizottsággal javaslom, hogy a R. 1. mellékletében szereplő összkomfortos, kizárólag piaci elven bérbe adható lakások bérleti díja kerüljön megemelésre, kivéve a Deák Ferenc u. 1. szám alatti három bérlakásé. Ezek jelenlegi műszaki állapota miatt a Bizottság nem tartja indokoltak a díjemelést. A többi lakás vonatkozásában az emelés mértéke 20-28% mértékű a javaslat szerint.

Cím	ter. (m2)	komfortfokozat	jelenlegi bérleti díj	javasolt emelt összegű bérleti díj
Kossuth L. u. 38/a	56	összkomfortos	35 000.-Ft	45.000.-Ft
Kossuth L. u. 38/c.	57	összkomfortos	35 000.-Ft	45.000.-Ft
Kölcsey u. 4-6 1. em.	56	összkomfortos	40 000.-Ft	50.000.-Ft
Kölcsey u. 4-6 1/2	61	összkomfortos	40 000.-Ft	50.000.-Ft
Kölcsey u. 8. 1/2	25,7	összkomfortos	25 000.-Ft	30.000.-Ft
Rákóczi u. 2	62	összkomfortos	35 000.-Ft	45.000.-Ft
Széchenyi ltp. G ép. 1/5	63	összkomfortos	35 000.-Ft	45.000.-Ft
Köztársaság tér 11. 1. em.4.	39	összkomfortos	35 000.-Ft	45.000.-Ft
Köztársaság tér 11. 1/3	44	összkomfortos	35 000.-Ft	45.000.-Ft

2. Az idei őszi lakásbejárásokat során tapasztaltak alapján a Városgondnokság és a Hivatal műszaki osztályának munkatársai véleményét figyelembe véve javaslom, hogy a Wesselényi u. 28/1. szám alatti 64 m² alapterületű, valamint a Kunszentmárton, Wesselényi u. 28/2. szám alatti 45 m² alapterületű bérlakások kerüljenek ki a R. 1. mellékletében szereplő bérlakások felsorolásából, mivel a lakások rossz műszaki állapota nem alkalmasak a funkciójuk betöltésére. Ezen ingatlanokat jelenleg senki sem bérlő, a korábbi bérlők, másik lakóingatlanban kerültek elhelyezésre.

3. A javaslat szerint a R. 1. melléklete helyébe az előterjesztésben szereplő módosító rendelet melléklete lépne. Mivel a Wesselényi utcai két lakás kikerülne az ingatlanok felsorolásából ezért a R. 5. § (3) bekezdésében szereplő, ingatlanok sorszámára vonatkozó hivatkozást is módosítani szükséges.

4. A R. 12. §-a szabályozza a pályázat útján történő bérbeadás feltételeit, eljárásrendjét. Jeleztük az Egészségügyi és Szociális Bizottságnak, hogy jelenleg van két olyan piaci elven bérbe adható lakásunk, amelyet pályázat útján bérbe lehetne adni. Azonban a pályázat meghirdetése előtt a pályázati rend hatályos szabályinak ismeretében a bizottság javasolja annak módosítását az alábbiak szerint.

A versenytárgyaláson a Bizottság által határozattal kijelölt személy, mint a bizottság képviselője vegyen részt a polgármester és a hivatal munkatársai mellett. A pályázat eredményéről ne a polgármester, hanem a bizottság döntsön határozattal a versenytárgyalást követő soros ülésén. A Bizottság az ajánlattételi határidőt követően a végső döntés meghozataláig lehetősége legyen a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelené nyilvánítani.

Emellett javasoljuk, hogy a pályázati feltételek kerüljenek újraszabályozásra.

5. A R. 24. § (4) bekezdését javaslom hatályon kívül helyezni, mivel jelenleg már nincs érvényben olyan szociális helyzet alapján kötött bérleti szerződés, amely határozatlan időtartamú lenne, és a R. korábbi módosításával bekerült a rendeletbe, hogy szociális helyzet alapján bérleti jogviszony csak határozott egy éves időtartamra köthető.

6. A hivatkozott egyeztetéseken felmerült annak a kérdése, hogy a jogcím nélküli lakáshasználat időtartamára fizetendő lakáshasználati díj mértéke hogyan legyen szabályozva. Gyakorlati tapasztalat szerint azok a bérlők, akiknek a bizottság nem hosszabbítja meg a bérleti szerződését, mert lejárt közüzemi és bérleti díj tartozása van szociális helyzetük miatt kapták meg a bérleményt. Addig az időpontig, amíg önként, vagy lakáskiürítés iránti perben hozott bírósági ítélet alapján végrehajtás útján nem költözik ki a bérleményből a volt bérlő az általa fizetendő emelt összegű (3. hónaptól kétszeres, az ezt követő hónaptól háromszoros összegű bérleti díjnak megfelelő) lakáshasználati díjat sem fizeti meg az estetek legnagyobb részében. Az így felhalmozott tartozást peres valamint végrehajtási eljárás útján szinte lehetetlen behajtani, mivel többségüknek nincs letiltható jövedelme, ingó és ingatlan vagyona.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a javaslatot, úgy a jogcím nélküli lakáshasználók a R. 1. mellékletében megállapított bérleti díjat lennének kötelesek megfizetni. Azok, akik szociális helyzetük miatt méltányosságból csökkentett bérleti díjat fizettek a bérleti jogviszonyuk alatt ezt a kedvezményt elveszítik. Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet hogy a R. 26. § (2) bekezdésének módosításával az Egészségügyi és Szociális Bizottság nem feltétlenül ért egyet, mivel így nem lesz visszatartó erő azokkal szemben, akik önként nem hagyják el a bérleményt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a rendeletmódosítást fogadja el.

Kunszentmárton, 2022. november 11.

Wenner-Várkonyi Attila
polgármester

HATÁSVIZSGÁLAT

az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(XI.13) önkormányzati rendeletének módosításáról

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(XI.13) önkormányzati rendeletében foglalt várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

1. Társadalmi hatások:

A rendelet módosításának a társadalomra gyakorolt hatása, következménye nincs.

2. Gazdasági, költségvetési hatások:

A két önkormányzati lakás kivezetése a lakásállományból bérleti díj bevétel csökkenést eredményez (havi 33.650.-Ft-ot összesen).

A kizárólag piaci elven bérbe adható lakások bérleti díjának megemlése többletbevételt eredményez. A jogcím nélküli lakáshasználat időtartamára járó használati díj mértékének módosítására tett javaslat a bevétel csökkenését eredményezi, ugyanakkor a meg nem fizetett használati díj jogi úton és végrehajtás útján történő érvényesítésének tapasztalatai azt mutatják, hogy az a behajthatatlan követelések miatti kintlévőségi állomány csökkenéséhez vezet. A szociális alapon kiutalt lakások bérleti legelőször letiltható jövedelemmel, lefoglalható ingó és ingatlanvagyonnal nem rendelkeznek.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendelet módosításával az abban foglalt rendelkezések végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása, következménye nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet megalkotásával az adminisztráció növekedése nem várható.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet módosítását leginkább a pályázat útján történő bérbeadás és a kizárólag piaci elven bérbeadható lakások bérleti díjainak helyben szokásos bérleti díjak árszintjéhez történő megemlése, illetve a lakásállomány felülvizsgálata kizárólag rendeletmódosítás útján lehetséges.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, a pénzügyi feltételek az önkormányzat adott évi költségvetésében biztosítottak.

Wenner-Várkonyi Attila
Polgármester

Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2022.(.....) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(XI.13) önkormányzati rendeletének módosításáról

Kunszentmárton Város Önkormányzatának Képviselő-testülete [az Alaptörvény 32. cikk \(1\) bekezdésének](#) a), illetve e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 9. pontjában](#) meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló [1993. évi LXXVIII. törvény 3. § \(1\) bekezdésében](#), [4. § \(3\) bekezdésében](#), [19. §-ában](#), [20. § \(3\) bekezdésében](#), [34. § \(1\) bekezdésében](#) kapott felhatalmazása alapján a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(IX.13.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A R. 1. mellékletében 4, 5, 6, 14, 15, 16, 17, 18, 40, 41, 45 és 46 sorszámmon megjelölt bérlakásokat kizárólag piaci elven lehet bérbe adni.”

2. §

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(IX.13.) önkormányzati rendelet 12. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„12. § (1) E rendelet [5. § \(2\) bekezdésében](#), [10. § \(1\) bekezdésében](#), [13. §-ában](#), valamint a [14. § \(4\) bekezdésében](#) foglaltak kivételével bérlakásokat pályázat útján kell bérbe adni.

(2) A szociális bizottság által kiírt pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás pontos címét*
- b) a lakás műszaki jellemzőit – szobaszám, alapterület, komfortfokozat, fűtési módja,*
- c) a bérleti szerződés időtartamát, amely maximum 5 év lehet,*
- d) a lakbér e rendelet 1. melléklete szerinti összegét és a bérlő által fizetendő díjakat,*
- e) a pályázni jogosultak körét,*
- f) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit,*
- g) hogy érvényesen az pályázhat, aki vállalja 2 havi, a pályázati kiírásban feltüntetett bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték egyösszegű megfizetését, mely összeg a szerződés lejáratának napján visszafizetésre kerül, amennyiben a lakást a szerződésben rögzített feltételek szerinti állapotban adja vissza,*
- h) tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri, aki a pályázati kiírásban feltüntetett bérleti díj helyett a legmagasabb havi bérleti díj megfizetését vállalja,*
- i) tájékoztatást arról, hogy a szerződésben meghatározott határidő elteltével minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt,*
- j) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét és módját,*
- k) tájékoztatást arról, hogy a pályázat benyújtását megelőző 3 hónap jövedelmét – beleértve az együtt költözők jövedelmét is – jövedelemigazolással igazolni szükséges.*

(3) A pályázati ajánlat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és az ajánlat benyújtására megállapított időpont között legalább 15 napnak el kell telnie.

(4) Érvénytelen az ajánlat, ha

a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,

b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,

c) hiányos, a hiánypótlási felhívás ellenére a kért adatokat nem tartalmazza, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat.

(5) A pályázat nyilvános, azon csak természetes személyek vehetnek részt.

(6) Egy lakásra vonatkozó több érvényes bérleti ajánlat esetén versenytárgyalást kell tartani.

(7) A versenytárgyalást a polgármester vezeti. A versenytárgyaláson részt vesz a szociális bizottság által kijelölt bizottsági tag, a jegyző valamint a Közös Önkormányzati Hivatal lakásügyekkel foglalkozó köztisztviselője. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(8) A pályázatokat a szociális bizottság bírálja el. A pályázatot a bizottság indokolás nélkül eredménytelené nyilváníthatja.

(9) Eredményes eljárás esetén azzal a pályázóval kell bérleti szerződést kötni, aki az eljárás során a legmagasabb bérleti díj ajánlatot tette.”

3. §

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(IX.13.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A lakást jogcím nélküli használó a bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni, melynek mértéke megegyezik a lakás a rendelet 1. mellékletében szereplő bérleti díjával. Pályázat útján bérbeadott lakás jogcím nélküli lakáshasználati díja megegyezik a megszűnt bérleti szerződésben rögzített díjjal, amennyiben az magasabb összegű, mint a lakás e rendelet 1. melléklete szerinti bérleti díja.”

4. §

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(IX.13.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

5. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(IX.13.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdése.

6. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet 4. § és az 1. melléklet 2023. január 1. napján lép hatályba.

Wenner-Várkonyi Attila
polgármester

Dr. Hoffmann Zsolt
jegyző

1. melléklet a .../2022.(.....) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 35/2013.(IX.13.) önkormányzati rendelethez

	A	B	C	D
1.	Cím	ter. (m²)	komfortfokozat	bérleti díj (Ft)
2	Kunszentmárton, Alkotmány u. 13/A 1.	97	komfortos	33 950,-
3	Kunszentmárton, Alkotmány utca 13/A 4.	71	komfortos	24 850,-
4	Kunszentmárton, Deák F. u. 1/1	82	összkomfortos	35 000,-
5	Kunszentmárton, Deák F. u. 1/2	78	összkomfortos	35 000,-
6	Kunszentmárton, Deák F. u. 1/3	50	összkomfortos	30 000,-
7	Kunszentmárton, Demeter u. 53	45	komfortos	15 750,-
8	Kunszentmárton, Garai u. 1/1	36	komfort nélküli	9 000,-
9	Kunszentmárton, Garai u. 1/2	15	komfort nélküli	3 750,-
10	Kunszentmárton, József Attila u. 9	100	összkomfortos	41/2000 BM ren- delet
11	Kunszentmárton, Kerületiház u. 39/1	71	komfortos	24 850,-
12	Kunszentmárton, Kerületiház u. 39/2	47	komfortos	16 450,-
13	Kunszentmárton, Kerületiház u. 39/3	68	komfortos	23 800,-
14	Kunszentmárton, Kossuth L. u. 38/a	56	összkomfortos	45 000,-
15	Kunszentmárton, Kossuth L. u. 38/c.	57	összkomfortos	45 000,-
16	Kunszentmárton, Kölcsey u. 4-6 1. em.	56	összkomfortos	50 000,-
17	Kunszentmárton, Kölcsey u. 4-6 1/2	61	összkomfortos	50 000,-
18	Kunszentmárton, Kölcsey u. 8. 1/2	25,7	összkomfortos	30 000,-
19	Kunszentmárton, Kötön u. 1.	38,5	komfort nélküli	9 625,-
20	Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/1	67	komfortos	23 450,-
21	Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/2	55	komfortos	19 250,-
22	Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/3	61	komfortos	21 350,-
23	Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/4	35	komfort nélküli	8 750,-
24	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/1	51	komfort nélküli	12 750,-
25	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/2	50	komfort nélküli	12 500,-
26	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/4	56	komfortos	19 600,-

27	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/5	48	komfortos	16 800,-
28	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/6	30	félkomfortos	9 000,-
29	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/7	65	komfortos	22 750,-
30	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/8	66	komfortos	23 100,-
31	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/1	33,3	komfortos	11 655,-
32	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/2	39,3	komfortos	13 755,-
33	Kunszentmárton, Munkácsy u 5/3	44,7	komfortos	15 645,-
34	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/4	48,8	komfortos	30 000,-
35	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/5	46,5	komfortos	16 275,-
36	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/6	41,2	komfortos	14 420,-
37	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/7	42	komfortos	14 700,-
38	Kunszentmárton, Munkácsy u 5/8	20	félkomfortos	6 000,-
39	Kunszentmárton, Öcsödi u. 8	60	komfortos	21 000,-
40	Kunszentmárton, Rákóczi u. 2	62	összkomfortos	45 000,-
41	Kunszentmárton, Széchenyi ltp. G ép. 1/5	63	összkomfortos	45 000,-
42	Kunszentmárton, Újvilág u. 28	54	komfortos	18 900,-
43	Kunszentmárton, Vég u. 4	42	komfort nélküli	10 500,-
44	Kunszentmárton, Kungyalu, Móra F. u. 18	41	komfortos	14 350,-
45	Kunszentmárton, Köztársaság tér 11. 1. em.4.	39	összkomfortos	45 000,-
46	Kunszentmárton, Köztársaság tér 11. 1/3	44	összkomfortos	45 000,-