



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105, fax: 92/311-474

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2016. december 15-i ülésére

Tárgy:

A lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló
57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Szociális és Igazgatási Osztály
dr. Babos István osztályvezető-helyettes

Egyeztetve:

LÉSZ Kft-vel

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Roma Nemzetiségi Önkormányzat

A közgyűlésre meghívást kap:

Pais Kornél ügyvezető
LÉSZ Kft.
Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Közgazdasági Osztály

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

1. A köznevelési intézmények működtetésében 2017. január 1. napjától bekövetkező változásokra tekintettel a köznevelési célú lakások kezelője is változik, ami a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) szövegében és mellékletében is átvezetésre kerül. Az Intézményi Gazdasági Ellátó Szervezet 2016. december 31. napjával történő megszűnését követően annak általános jogutódja a Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet lesz. (Ör. 17. § (4) bekezdése és 2/a. melléklete)

2. A nyugdíjasházi elhelyezés jellemzően pályázati eljárás keretében történik, ahol a felajánlott adomány összege határozza meg a nyertes személyét. Annak érdekében, hogy minél gyorsabban felújításra kerülhessenek a megürült lakások, javasoljuk a pályázók által befizetett adományok 35 %-át a nyugdíjasházi lakások felújítására fordítani. A lakásokat kezelő LÉSZ Kft. a szakbizottság felé évenként beszámol. (Ör. 26. §)

3. Az Ör. 46. § (1) bekezdése alapján a lakbérek mértékét évente legalább egyszer – minden év december 31. napjáig – felül kell vizsgálni, mely felülvizsgálat a közgyűlés hatásköre. 2017. január 1-jétől 4 %-os lakbéremelésre teszünk javaslatot. Ennek indoka, hogy fedezet képződjön a karbantartási költségek minél nagyobb hányadára és a társasházi felújítási alapokba befizetendő összegekre. A lakbéremelés mértékénél figyelembe vettük, hogy hosszútávon kell kialakítani olyan lakás- és lakbérrendszert, ami biztosítja a lakásállomány állapotának nemcsak megőrzését, de minőségének javítását is. (Ör. 3. melléklete)

4. Lakbér vagy egyéb költség tartozás miatt felmondásra kerül a lakásbérleti jogviszony. Az Ör. 55. § (2) bekezdése alapján a közgyűlés visszaállíthatja a lakásbérleti jogviszonyt, ha a tartozás teljes egészében kifizetésre került, amihez a volt bérlő legalább 50 % önrészt produkált. Az önerő meghatározásánál célszerű kizárólag a tartozás felszámolásához kapott önkormányzati vagy önkormányzati közalapítványi támogatást kizárni az önrész köréből, mivel pl. önkormányzati forrásból biztosított lakásfenntartási támogatás vagy tüzelőtámogatás a lakás fenntartásához kapcsolódik, és nem a tartozás miatt kerül megállapításra.

5. A lakáshasznosítási tervvel a közgyűlés az éves felhasználási kereteket – pl. mennyi lakás kerül pályáztatásra, mennyi közgyűlési kiutalásra krízis alapon, illetve szakember lakásként - szabja meg. A rendszer alapja a pályáztatás, elsődlegesen amiatt, hogy a lakásigénylők kb. 260 fős névjegyzékébe felvett személyek számára lehetőség legyen az üresedés függvényében a lakáshoz jutásra. Amennyiben a szakbizottság a pályázatok kiírásával biztosítja ezt, a rendeletből törölhető a lakáshasznosítási terv. Miután a bizottság szabadon mérlegel a pályázók között, biztosítható, hogy a valóban leginkább rászorultak jussanak lakáshoz. (Ör. 4. §)

A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési, környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb hatása:

A rendelet módosítás elfogadásának társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása a lakásállomány minőségének javítása, és ehhez a szükséges fedezet biztosítása. Környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb közvetlen hatása nincs, de közvetve pozitívan érinti a lakásbérlőket és lakókörnyezetüket.

A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosítása szükséges a gyakorlati alkalmazhatóság megteremtéséhez.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához valamennyi feltétel rendelkezésre áll.

Az előterjesztéssel kapcsolatban a bizottságok az alábbi határozatokat hozták:

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 202/2016. sz. határozatával 7 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

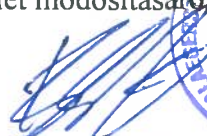
A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 240/2016. sz. határozatával – 11 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 194/2016. sz. határozatával a rendelet-módosítást 8 igen szavazattal és 3 tartózkodással támogatta.

A Roma Nemzetiségi Önkormányzat 151/2016. (XII.06.) sz. határozatával az előterjesztéssel egyetért, elfogadásra ajánlja a Közgyűlésnek.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjen dönteni a lakásrendelet módosításáról.

Zalaegerszeg, 2016. december 8.


Bálaicz Zoltán
 polgármester



**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2016. (.....) önkormányzati rendelete
a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló
57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében, 85/F. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

- 1. §** A lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 17. § (4) bekezdés 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[(4) A (2) bekezdésben meghatározott lakások bérbeadása esetén a bérlőkijelölési jogot]
„1. a 2/a. melléklet a)-c) pontjában felsorolt lakások esetén a Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet vezetője, a lakás fekvése szerint illetékes intézmény vezetőjével történő egyeztetést követően”*

[gyakorolja.]

- 2. §** Az Ör. 26. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„26. §

A nyugdíjasházi elhelyezés érdekében felajánlott adomány 30 %-a a nyugdíjasház felszereltségének korszerűsítésére, 35 %-a a nyugdíjasházi lakások felújítására, 35 %-a pedig a város időskorú lakossága szociális ellátási színvonalának emelésére használható fel. A Gondozási Központ, illetve a nyugdíjasházi lakások felújítása vonatkozásában a lakások kezelését végző gazdasági társaság a lakásügyekért felelős szakbizottságnak évente beszámol az adományösszegek célszerű felhasználásáról.”

- 3. §** Az Ör. 55. § (2) bekezdésének utolsó mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„Nem számít önerőnek az önkormányzat vagy a Lakhatásért Közalapítvány által a tartozás mérsékléséhez nyújtott támogatás. Az önerő számítása szempontjából nem kell figyelembe venni a lakásfenntartáshoz kapcsolódó támogatásokat.”

- 4. §** (1) Az Ör. 2/a. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
(2) Az Ör. 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

- 5. §** (1) Ez a rendelet 2017. január 1. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.
(2) Hatályát veszti az Ör. 1. § (3) bekezdés a) pont 1) alpontja és a 4. §-a.

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

1. melléklet a .../2016. (....) önkormányzati rendelethez
 „2/a. melléklet az 57/2007. (XII. 28.) önkormányzati rendelethez

**A ZALAEGRSZEGI GAZDASÁGI ELLÁTÓ SZERVEZET KEZELÉSÉBEN LÉVŐ
 ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK**

a) Köznevelési célú lakás intézmény területén

Sor- szám	Intézmény neve	Cím (Zalaegerszeg)	Szoba- szám (db)	Alap- terület (m ²)
1.	Zalaegerszegi Ady Endre Általános Iskola, Gimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola	Kisfaludy u. 2.	2	54
2.	Zalaegerszegi SZC Deák Ferenc Gimnáziuma, Szakgimnáziuma és Szakközépiskolája	Göcseji u. 16.	2	55
3.	Zalaegerszegi Városi Középiskolai Kollégium Kovács Károly Tagkollégiuma	Puskás Tivadar u. 1-3. „A” ép.	2	50
4.	Zalaegerszegi Városi Középiskolai Kollégium Kovács Károly Tagkollégiuma	Puskás Tivadar u. 1-3. „B” ép.	2	60
5.	Zalaegerszegi Városi Középiskolai Kollégium Kovács Károly Tagkollégiuma	Puskás Tivadar u. 1-3. „B” ép	1	20
6.	Eötvös József és Liszt Ferenc Általános Iskola Liszt Ferenc Tagiskolája	Varkaus tér	2	50
7.	Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet	Pais D. u. 2.	1,5	50
8.	Zalaegerszegi SZC Széchenyi István Szakgimnáziuma és Szakközépiskolája	Déryné u. 1.	1,5	50
9.	Zalaegerszegi Városi Középiskolai Kollégium Székhelye	Göcseji u. 16. „A” ép. Földszint	1	30
10.	Zalaegerszegi Városi Középiskolai Kollégium Székhelye	Göcseji u. 16. „A” ép. VI. em.	1	30
11.	Zalaegerszegi Zrínyi Miklós Gimnázium	Rákóczi u. 30.	2	59

b) Köznevelési célú lakás intézmény területén kívül

Sor- szám	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m ²)
1.	Landorhegyi u. 17/C. I/4.	1,5	42

c) Egészségügyi célú lakás intézmény területén

Sor-szám	Intézmény neve	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m ²)
1.	Zalaegerszegi Egyesített Bölcsődék	Úrhajós u. 2.	2	56"

2. melléklet a .../2016. (...) önkormányzati rendelethez
 „3. melléklet az 57/2007. (XII. 28.) önkormányzati rendelethez

**AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK
 FAJLAGOS ALAPLAKBÉRÉNEK MÉRTÉKE**

SZOCIÁLIS LAKBÉR					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükség lakás
	Ft/m ²				
I.	419	364	227	166	89
II.	391	336	197	139	84
III.	364	293	166	112	70
KÖLTSÉGE LVÜ LAKBÉR					
700					Ft/ m ²
PIACI ELVÜ LAKBÉR					
1063					Ft/ m ²

A lakberek az ÁFA összegét is tartalmazzák.”

Indokolás

1. §-hoz

A közoktatás keretében történő átszervezések következtében változik a köznevelési célú lakások kezelője, ami a rendelet szövegében és mellékletében is átvezetésre kerül.

2. §-hoz

A nyugdíjasházi elhelyezés jellemzően pályázati eljárás keretében történik, ahol a felajánlott adomány összege határozza meg a nyertes személyét. Annak érdekében, hogy minél gyorsabban felújításra kerülhessenek a megürült lakások, a nyugdíjasházi elhelyezés érdekében felajánlott adomány 30 %-a a nyugdíjasház felszereltségének korszerűsítésére, 35 %-a a nyugdíjasházi lakások felújítására, 35 %-a pedig a város időskorú lakossága szociális ellátási színvonalának emelésére használható fel. A Gondozási Központ, illetve a nyugdíjasházi lakások felújítása vonatkozásában a LÉSZ Kft. évente a lakásügyekért felelős szakbizottságnak beszámol az adományösszegek célszerű felhasználásáról.

3. §-hoz

Lakbér vagy egyéb költség tartozás miatt felmondásra kerül a lakásbérleti jogviszony. Az Ör. 55. § (2) bekezdése alapján a közgyűlés visszaállíthatja a lakásbérleti jogviszonyt, ha a tartozás teljes egészében kifizetésre került, amihez a volt bérlő legalább 50 % önrészt produkált. Az önerő meghatározásánál célszerű kizárólag a tartozás felszámolásához kapott önkormányzati vagy önkormányzati közalapítványi támogatást kizárni az önrész köréből, mivel pl. önkormányzati forrásból biztosított lakásfenntartási támogatás vagy tüzelőtámogatás a lakás fenntartásához kapcsolódik, és nem a tartozás miatt kerül megállapításra.

4. §-hoz

Az Ör. 2/a. mellékletében átvezetésre kerültek az intézményi átszervezések miatti bérlőkijelölési jog változások.

A 3. mellékletben meghatározásra kerültek a 2017. január 1. napjától hatályos lakásbérleti díjak, ami a lakberek 4 %-os emelését tartalmazza.

5. §-hoz

Hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmaz.