



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. február 4-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 *dr. Babos István*

Egyeztetve: LÉSZ Kft-vel

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot 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
Cs. Gy.

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
dr. FntA

Tisztelt Közgyűlés!

1. A lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosítása megteremti a megfelelő jogi kereteket ahhoz, hogy a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ Zalaegerszegi Tankerülete, illetve változás esetén jogutód szervezete a Zalaegerszegi Kölcsey Ferenc Gimnázium és a Petőfi Sándor és Dózsa György Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola nyelvi lektori feladatellátása céljából a jelenleg is használatukban lévő Platán sor 38. 2/3. és Göcseji út 51. 5/44. szám alatti lakásokra a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft-vel határozatlan idejű, költségelvű jellegű bérleti szerződést kössön. A módosítással el lehetne kerülni, hogy a jövőben a lektorok személyének változásakor mindig közgyűlés elé kelljen hozni a lakások kiadását, holott az önkormányzat által támogatott oktatási cél változatlanul fennáll. 2015. március 1-jétől a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ Zalaegerszegi Tankerülete lenne a bérlő, a lakásokat pedig albérletbe adná a nyelvi lektoroknak.

Ezzel egyidejűleg hatályon kívül helyezésre kerül a Zalaegerszeg, Platán sor 38. I/8. szám alatti lakás bérbeadás a Szűz Mária Szeplőtelen Szíve Plébánia, Zalaegerszeg részére egyházi feladatellátás céljából, mivel a plébánia a lakásra a sikertelen kántori pályázat miatt nem tart igényt.

2. Az Ör. 18. § (1) bekezdés b) pontja alapján a közgyűlés egyedi elbírálása alapján – pályáztatás nélkül – soron kívül bérlőnek jelölheti ki azt az igénylőt, aki rendkívüli szociális krízishelyzetbe került. Kizárólag szociális jelleggel adható bérbe olyan lakás, amely az igénylő fizetőképességének megfelel. A lakásbérbeadás csak határozott időre, legfeljebb egy évre történhet, ami meghosszabbítható a jövedelem alapján vizsgált szociális rászorultság fennállásáig. Egyes esetekben a család jövedelme az egy év elteltével már meghaladhatja azt az értékhatárt, ami alapján már szociálisan rászorultnak lenne minősíthető, ezért nem lehetne a bérleti szerződést meghosszabbítani, azonban a lakás elhagyása valószínűleg újabb krízishelyzetet okozna. Ennek a problémának a feloldására javasoljuk, hogy ilyen esetekben a lakásbérlet az általános szabályok szerint meghosszabbítható legyen, és a bérlővel a jövedelem nagyságától függően szociális vagy költségelvű összegű bérleti díjra lehessen szerződést kötni.

3. A lakásrendelet lehetővé teszi a lakáscserét. A lakáscsere egyik feltétele az Ör. 52. § (1) bekezdés b) pontja szerint, hogy a bérbeadás időtartama az egy évet vagy azt az időtartamot, amelyre a bérlő a lakbért előre egyösszegben megfizette, meghaladja. Javasoljuk ennek a korlátozásnak a hatályon kívül helyezését, miután adott esetben indokolatlanul zárna ki vagy halasztana el olyan lakáscserét, aminek egyébként valamennyi más feltétele teljesül. Elsődleges, hogy a cserelakásra a bérlő megfelelő fizetőképességgel rendelkezzen, lakbértartozása, a 49. § (1) bekezdése szerinti külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozása és közüzemi díjtartozása ne álljon fenn, valamint a cserelakás ne haladja meg a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 3. §-ában meghatározott méltányolható lakásigény mértékét.

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

A rendelet módosítás elfogadásának társadalmi, gazdasági, költségvetési, környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb közvetlen hatása nincs, de gyorsítja és hatékonyabbá teszi a lakásgazdálkodást.

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 7/2016. sz. határozatával 10 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 8/2016. sz. határozatával – 12 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 7/2016. számú határozatával a rendelet-módosítást 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Roma Nemzetiségi Önkormányzat 7/2016. (I.27.) számú határozatával az előterjesztés elfogadását támogatja.

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

Zalaegerszeg, 2016. január 28.


Balaicz 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.) 3. § (4) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(4) A lakásbérbeadás jellege költségelvűnek minősül, ha]

„e) a lakásbérbeadás nyelvi lektori feladatellátás céljából a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ Zalaegerszegi Tankerülete, illetve jogutód szervezete részére történt.”

2. § Az Ör. 5. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(2) Határozatlan időre kell bérbe adni]

„e) nyelvi lektori feladatellátás céljából a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ Zalaegerszegi Tankerülete, illetve jogutód szervezete részére bérbe adott lakást.”

3. § Az Ör. 17. § (3a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3a) A Zalaegerszeg, Platán sor 38. 2/3. és Zalaegerszeg, Göcseji út 51. 5/44. szám alatti lakásnál a bérlő a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ Zalaegerszegi Tankerülete, illetve jogutód szervezete nyelvi lektori feladatellátás céljából.”

4. § Az Ör. 18. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(4) A közgyűlés egyedi elbírálása alapján kijelölt bérlő részére a lakásbérbeadás csak határozott időre, legfeljebb egy évre történhet azzal, hogy]

„b) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben a lakásbérbeadás közös szabályai alapján meghosszabbítható.”

5. § Az Ör. 20. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Speciális önkormányzati lakásbérbeadásnak minősül, és költségelvű jelleggel adható bérbe a Zalaegerszeg, Platán sor 38. 2/3. és Zalaegerszeg, Göcseji út 51. 5/44. szám alatti lakás nyelvi lektori feladatellátás céljából a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ Zalaegerszegi Tankerülete, illetve jogutód szervezete részére.”

6. § Az Ör. 31/C. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**31/C. §** A Zalaegerszeg, Platán sor 38. 2/3. és Zalaegerszeg, Göcseji út 51. 5/44. szám alatti lakásra nyelvi lektori feladatellátás céljából a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ Zalaegerszegi Tankerülete, illetve jogutód szervezete jogosult a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft-vel bérleti szerződést kötni.”

7. § Az Ör. 43. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A Zalaegerszeg, Platán sor 38. 2/3. és Zalaegerszeg, Göcseji út 51. 5/44. szám alatti lakást nyelvi lektori feladatellátás céljából a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ Zalaegerszegi Tankerülete, illetve jogutód szervezete jogosult határozott és határozatlan időre is albérletbe adni, legfeljebb a lakásbérleti jogviszony időtartamára. A bérlő előzetesen közli a bérbeadóval az albérletbe vevő adatait, és az albérleti szerződésben kötelezettségként előírja számára a bérlőt terhelő kötelezettségeket.”

8. § (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) Hatályát veszti az Ör. 52. § (1) bekezdés b) pontja.

Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

Indokolás

1-3. §-okhoz

A módosítás megteremti a megfelelő jogi kereteket ahhoz, hogy a Zalaegerszeg, Platán sor 38. 2/3. és Zalaegerszeg, Göcseji út 51. 5/44. szám alatti lakásra nyelvi lektori feladatellátás céljából a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ Zalaegerszegi Tankerülete a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft-vel határozatlan idejű, költségelvű jellegű bérleti szerződést kössön.

Ezzel egyidejűleg hatályon kívül helyezésre kerül a Zalaegerszeg, Platán sor 38. I/8. szám alatti lakás bérbeadás a Szűz Mária Szeplőtelen Szíve Plébánia, Zalaegerszeg részére egyházi feladatellátás céljából, mivel a plébánia a lakásra a sikertelen kántori pályázat miatt nem tart igényt.

4. §-hoz

A közgyűlés egyedi elbírálása alapján a rendkívüli szociális krízishelyzetbe került személy (család) részére a lakásbérbeadás csak határozott időre, legfeljebb egy évre történhet azzal, hogy a bérbeadás a lakásbérbeadás közös szabályai alapján meghosszabbítható.

5-7. §-okhoz

Speciális önkormányzati lakásbérbeadásnak minősül, és költségelvű jelleggel adható bérbe a Zalaegerszeg, Platán sor 38. 2/3. és Zalaegerszeg, Göcseji út 51. 5/44. szám alatti lakás nyelvi lektori feladatellátása céljából a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ Zalaegerszegi Tankerülete részére. A tankerület az általa foglalkoztatott nyelvi lektorok számára albérletbe adja a lakást.

8. §-hoz

Hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmaz. Hatályon kívül helyezésre kerül a rendeletből a lakáscserét a bérleti időtartamhoz kötő feltétel. A módosítással gyorsítható a lakásgazdálkodási eljárás.