



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
2018. december 13-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 Zalaegerszeg, Landorhegyi út 17. C. lph. 1/4. (4872/A/50 hrsz.) szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás évtizedek óta a Landorhegyi Sportiskolai Általános Iskola alkalmazottja elhelyezésére szolgált. A lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosítása megteremti a megfelelő jogi kereteket ahhoz, hogy a Zalaegerszegi Tankerületi Központ (Zalaegerszeg, Bíró Márton utca 38.), illetve változás esetén jogutód szervezete a Landorhegyi Sportiskolai Általános Iskola köznevelési feladatellátása céljából a jelenleg is használatukban lévő lakásra a Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezettel határozatlan idejű, költségelvű jellegű bérleti szerződést kössön. Az intézményfenntartói változások miatt indokolt, hogy a Zalaegerszegi Tankerületi Központ legyen jogosult a lakást albérletbe adni az alkalmazásában álló munkatársuknak. A módosítással el lehetne kerülni, hogy a jövőben az iskolai dolgozó személyének változásakor mindig közgyűlés elé kelljen hozni a lakás kiadását, holott az önkormányzat által támogatott köznevelési cél változatlanul fennáll. 2019. január 1-jétől a Zalaegerszegi Tankerületi Központ lenne a bérlő, a Zegesz felé költségelvű lakbért utalna, a lakást pedig albérletbe adná a köznevelési feladatot ellátó munkatársnak. Ugyanezt a konstrukciót alkalmazzuk más iskoláknál az idegen nyelvi lektorok lakhatásának biztosítására.

2. A Göcseji Múzeum (Zalaegerszeg, Batthyány u. 2.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata fenntartásában működő intézmény. Az intézmény kezelésében van az önkormányzat tulajdonába került Zalaegerszeg, Hegyalja u. 13/B. 2/10. szám alatti (808/18/A/10 hrsz.) lakás. A lakást az Ör. 2. mellékletének kiegészítésében Kulturális célú lakás intézmény területén kívül megjelöléssel szükséges szerepeltetni a múzeum bérlőkijelölési jogával.

3. Az Ör. 46. § (1) bekezdése alapján a lakberek mértékét évente legalább egyszer – minden év december 31. napjáig – felül kell vizsgálni, amely felülvizsgálat a közgyűlés hatásköre. 2019. január 1-jétől a szociális, a költségelven és a piaci alapon történő lakásbérbeadás esetében 5%-os lakbéremelésre teszünk javaslatot. Ennek indoka, hogy fedezet képződjön a karbantartási költségek minél nagyobb hányadára, és a társasházi felújítási alapokba befizetendő összegekre, figyelembe véve, hogy a költségek is növekedtek. A bruttó 5%-os lakbéremeléssel biztosítható a stabil működtetés. Ez egy átlagos, szociális alapú bérlőnél a lakásméret és elhelyezkedés esetén 500-1200 Ft/hó emelést, költségelvű lakás esetén 1000-2200 Ft/hó emelést jelent havonta. A lakbéremelés mértékénél figyelembe vettük, hogy hosszútávon kell kialakítani olyan lakás- és lakbérrendszert, ami biztosítja a lakásállomány állagának nemcsak a megőrzését, de minőségének javítását is. Várhatóan a családok jövedelem-növekedése jelentősen túlhaladja a költségnövekedést.

Az Ör. hatályos 3. melléklete alapján az önkormányzati tulajdonú lakások fajlagos alaplakbérének mértéke jelenleg az alábbi:

SZOCIÁLIS LAKBÉR					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
	Ft/m ²				
I.	461	400	250	183	98
II.	430	370	217	153	92
III.	400	322	183	123	77

KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR	
735	Ft/ m ²
PIACI ELVŰ LAKBÉR	
1116	Ft/ m ²

Az Ör. 3. melléklete 2019. január 1-jétől az alábbiak szerint változna:

SZOCIÁLIS LAKBÉR					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
	Ft/m ²				
I.	484	420	263	192	103
II.	452	389	228	161	97
III.	420	338	192	129	81
KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR					
772					Ft/ m ²
PIACI ELVŰ LAKBÉR					
1172					Ft/ m ²

4. Az Ör. 55. §-a határozza meg a lakásbérleti jogviszony kérelemre történő helyreállításakor követendő eljárást. A közgyűlés jogosult a bérleti jogviszony helyreállítására, ha a fennálló bérleti díj és egyéb költség tartozás teljes egészében kiegyenlítésre került.

A tartozás kiegyenlítése nem kötelezi a közgyűlést a bérleti jogviszony helyreállítására. Feltételként kerülne előírásra, hogy a volt bérlő a tartozás megfizetése mellett az esedékes fizetési kötelezettségeinek a bérleti jogviszony helyreállítása iránti kérelmet megelőző legalább 12 hónapig tegyen eleget. Javasoljuk egyértelműen meghatározni, hogy a közgyűlés az alábbi szempontokat együttesen mérlegeli a bérleti jogviszony helyreállításának elbírálása során:

- saját háztartásban kiskorú gyermek eltartásáról való gondoskodás, figyelembe véve a gyermekek számát,
- az egy főre eső havi átlagos nettó jövedelem, előnyt jelent a keresőtevékenységből származó jövedelem,
- szociális körülmények, egészségügyi helyzet,
- jelenlegi lakhatási körülmények, és
- a volt bérlőnek és a vele együttlakó személyeknek a bérbeadóval és a lakókkal szembeni magatartása.

A közgyűlés jogosult lenne a végrehajtási eljárás elindításának felfüggesztése mellett a kérelem elutasítása esetén annak előírására, hogy amennyiben a volt bérlő az elbírálástól számított további 12 hónapig a tartozás megfizetése mellett az esedékes fizetési kötelezettségeinek eleget tesz, a bérleti jogviszony helyreállítása iránti kérelem teljesítését a közgyűlés felülvizsgálja.

Az előterjesztéssel kapcsolatban a bizottságok az alábbi határozatokat hozták:

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 169/2018. sz. határozatával 8 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 150/2018. sz. határozatával – 13 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 165/2018. sz. határozatával az előterjesztést 8 igen szavazattal és 3 tartózkodás mellett támogatta.

A Roma Nemzetiségi Önkormányzat 122/2018. (XII.03.) sz. határozatával az előterjesztéssel egyetért, elfogadásra ajánlja a Közgyűlésnek.

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 az ehhez szükséges fedezet biztosítása a lakbérek emelése által, illetve a szükséges jogi háttér megteremtése egyes lakások hasznosításához. Környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb közvetlen hatása nincs, de összességében pozitívan érinti az önkormányzat bérlakás-állományának helyzetét.

A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosítása szükséges a gyakorlati alkalmazhatóság megteremtéséhez, valamint az önkormányzat bérlakás-állomány fenntartásához.

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

A rendelet alkalmazásához valamennyi feltétel rendelkezésre áll.

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

Zalaegerszeg, 2018. december 6.


Balai Zoltán
 polgármester



**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2018. (.....) 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) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

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

„g) a lakásbérbeadás köznevelési feladatellátás céljából a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, illetve jogutód szervezete részére történt.”

2. § Az Ör. 5. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

[(2) Határozatlan időre kell bérbe adni]

„f) köznevelési feladatellátás céljából a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, illetve jogutód szervezete részére bérbe adott lakást.”

3. § (1) Az Ör. 17. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Egyes munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódó bérbeadásnak minősül, ha a 2/a.-2/f. és 2/h. mellékletekben felsorolt lakásokban történik az elhelyezés.”

(2) Az Ör. 17. § (2) bekezdése a következő 8. ponttal egészül ki:

[(2) Az egyes munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódó lakás bérlőjének – az alábbiakban felsorolt feltételek fennállásáig – csak az a személy jelölhető ki, akinek munkaköre vagy feladatellátása]

„8. a 2/h. mellékletben felsorolt lakásnál a Göcseji Múzeum tevékenységéhez kapcsolódik.”

(3) Az Ör. 17. §-a a következő (3c) bekezdéssel egészül ki:

„(3c) A Zalaegerszeg, Landorhegyi út 17. C. lph. 1/4. szám alatti lakásnál a bérlő a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, illetve jogutód szervezete köznevelési feladatellátás céljából.”

(4) Az Ör. 17. § (4) bekezdése a következő 10. ponttal egészül ki:

[(4) A (2) bekezdésben meghatározott lakások bérbeadása esetén a bérlőkijelölési jogot]

„10. a 2/h. mellékletben felsorolt lakásnál a Göcseji Múzeum vezetője gyakorolja.”

4. § Az Ör. 20. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Speciális önkormányzati lakásbérbeadásnak minősül és költségelvű jelleggel adható bérbe a Zalaegerszeg, Landorhegyi út 17. C. lph. 1/4. szám alatti lakás köznevelési feladatellátás céljából a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, illetve jogutód szervezete részére.”

5. § Az Ör. a következő 31/E. §-sal egészül ki:

„31/E. §

A Zalaegerszeg, Landorhegyi út 17. C. lph. 1/4. szám alatti lakásra köznevelési feladatellátás céljából a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, illetve jogutód szervezete jogosult a Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezettel bérleti szerződést kötni.”

6. § Az Ör. 43. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A Zalaegerszeg, Landorhegyi út 17. C. lph. 1/4. szám alatti lakást köznevelési feladatellátás céljából a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, 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.”

7. § Az Ör. 47. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(2) Lakbérkedvezményre jogosult]

„e) a 2/a., 2/c., 2/d., 2/e. és 2/h. mellékletekben felsorolt lakások bérlője, ha munkaköre nem sorolható a b) pontban meghatározott körbe.”

8. § (1) Az Ör. 55. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony az (1) bekezdésben meghatározott okból felmondásra került, a közgyűlés egyedi döntése alapján a volt bérlővel korábbi lakására határozott idejű, de legfeljebb egy évre szóló lakásbérleti szerződés köthető a lakás kiürítéséről szóló bírósági ítélet végrehajtásáig, ha a volt bérlő a lakásbérleti szerződés felmondásában szereplő és a kérelem benyújtásáig fennálló lakbértartozása, valamint az őt terhelő egyéb költségek megfizetésének legalább 50%-ban önerőből maradéktalanul eleget tett és a tartozás megfizetése mellett az esedékes fizetési kötelezettségeit a bérleti jogviszony helyreállítása iránti kérelmet megelőzően legalább 12 hónapig teljesítette. 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.”

(2) Az Ör. 55. §-a a következő (2b)-(2c) bekezdéssel egészül ki:

„(2b) A közgyűlés az alábbi szempontokat együttesen mérlegeli a bérleti jogviszony helyreállításának elbírálása során:

- a) saját háztartásban kiskorú gyermek eltartásáról való gondoskodás, figyelembe véve a gyermekek számát,
- b) az egy főre eső havi átlagos nettó jövedelem, előnyt jelent a keresőtevékenységből származó jövedelem,
- c) szociális körülmények, egészségügyi helyzet,
- d) jelenlegi lakhatási körülmények, és
- e) a volt bérlőnek és a vele együttlakó személyeknek a bérbeadóval és a lakókkal szembeni magatartása.

(2c) A közgyűlés dönthet a bérleti jogviszony helyreállítására irányuló kérelem elutasításával egyidejűleg arról, hogy a végrehajtási eljárást felfüggeszti és amennyiben a volt bérlő az elutasítástól számított 12 hónapig a tartozás megfizetése mellett az esedékes fizetési kötelezettségeinek eleget tesz, akkor a bérleti jogviszony helyreállítását felülvizsgálja.”

9. § Az Ör. 2. melléklete jelen rendelet 1. mellékletével egészül ki.

10. § Az Ör. 3. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

11. § (1) E rendelet 2019. január 1. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) E rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

1. melléklet a .../2018. (....) önkormányzati rendelethez
„2/h. melléklet az 57/2007. (XII. 28.) önkormányzati rendelethez

A GÖCSEJI MÚZEUM KEZELÉSÉBEN LÉVŐ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁS

Kulturális célú lakás intézmény területén kívül

Sor- szám	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m ²)
1.	Hegyalja u. 13/B. 2/10.	2	57

2. melléklet a .../2018. (....) 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	szükséglakás
	Ft/m ²				
I.	484	420	263	192	103
II.	452	389	228	161	97
III.	420	338	192	129	81
KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR					
772					Ft/ m ²
PIACI ELVŰ LAKBÉR					
1172					Ft/ m ²

”

Indokolás

1-7. §-okhoz

A lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosítása megteremti a megfelelő jogi kereteket ahhoz, hogy a Zalaegerszegi Tankerületi Központ (Zalaegerszeg, Bíró Márton utca 38.), illetve változás esetén jogutód szervezete a Landorhegyi Sportiskolai Általános Iskola köznevelési feladatellátása céljából a jelenleg is használatukban lévő Landorhegyi út 17. C. lph. 1/4. (4872/A/50 hrsz.) szám alatti lakásra a Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezettel határozatlan idejű, költségelvű jellegű bérleti szerződést kössön.

A Göcseji Múzeum a kezelésében lévő Zalaegerszeg, Hegyalja u. 13/B. 2/10. szám alatti (808/18/A/10 hrsz.) lakásra bérlőkijelölési jogot kap.

8. §-hoz

A rendelet módosítása megteremti a megfelelő jogi kereteket ahhoz, hogy a közgyűlés a tartozás kiegyenlítése és az esedékes fizetési kötelezettségek rendszeres teljesítése mellett a körülmények széleskörű mérlegelésével döntsön a bérleti jogviszony helyreállításáról.

9. §-okhoz

A Göcseji Múzeum kezelésében lévő Zalaegerszeg, Hegyalja u. 13/B. 2/10. szám alatti (808/18/A/10 hrsz.) lakást az Ör. 2. mellékletének kiegészítésében Kulturális célú lakás intézmény területén kívül megjelöléssel szükséges szerepeltetni.

10. §-hoz

2019. január 1-jétől a szociális, a költségelven és a piaci alapon történő lakásbérbeadás esetében 5%-os lakbéremelés történik. Ennek indoka, hogy fedezet képződjön a karbantartási költségek minél nagyobb hányadára, és a társasházi felújítási alapokba befizetendő összegekre, figyelembe véve, hogy a költségek is növekedtek. A bruttó 5%-os lakbéremeléssel biztosítható a stabil működtetés. Ez egy átlagos, szociális alapú bérlőnél a lakásméret és elhelyezkedés esetén 500-1200 Ft/hó emelést, költségelvű lakás esetén 1000-2200 Ft/hó emelést jelent havonta.

Az Ör. 3. mellékletében meghatározásra kerültek a 2019. január 1. napjától hatályos lakásbérleti díjak.

11. §-hoz

Hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmaz.