



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
2017. december 14-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 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
2107

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

Tisztelt Közgyűlés!

1. A lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 6. §-a határozza meg a lakás bérbeadásakor követendő eljárást:

„(1) A hivatal a bérlőkijelölésre jogosult döntéséről 8 munkanapon belül írásban értesíti a kijelölt bérlőt és a bérbeadót.

(2) A kijelölt bérlő a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles – e rendelet alapján előírt vagy vállalt – fizetési kötelezettségének eleget tenni, valamint a lakásbérleti szerződés megkötését a bérbeadónál kezdeményezni. A bérbeadó a bérleti szerződés másolatának megküldésével értesíti a hivatalt a szerződés megkötéséről.”

Javasoljuk az Ör. 6. § (2) bekezdésében megjelölt 15 napos határidőt 30 napra változtatni. Ennek indoka, hogy amennyiben a bérlőkijelölést követően a lakás felújítása is szükséges, esetenként nem fejeződik be a felújítás 15 napon belül és így a bérbeadó LÉSZ Kft. nem tudja határidőben a bérleti szerződést megkötni és a felújított lakást birtokba adni.

2. A kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról szóló 430/2016. (XII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. § (1) bekezdés b) pontja szerint a teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére megállapított alaphér kötelező legkisebb összege (minimálbér) a teljes munkaidő teljesítése esetén 2018. január 1-jétől havibér alkalmazása esetén bruttó 138 000 forint. Ez nettó 91.770,- Ft jövedelemnek felel meg és 8 %-os emelést jelent az idei évhez képest.

A Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja szerint a fentiekől eltérően a legalább középfokú iskolai végzettséget, illetve középfokú szakképzettséget igénylő munkakörben foglalkoztatott munkavállaló garantált bérminimuma a teljes munkaidő teljesítése esetén 2018. január 1-jétől havibér alkalmazása esetén bruttó 180 500 forint. Ez nettó 123.643,- Ft jövedelemnek felel meg és 12 %-os emelést jelent az idei évhez képest.

Tekintettel a minimálbér és a garantált bérminimum emelésére javasoljuk a szociális rászorultsági értékhatárok összegét is emelni, annak megelőzése érdekében, hogy a megemelt jövedelem miatt a bérlő ne veszítse el a szociális lakbérre való jogosultságát. A szociális rászorultsági értékhatárok túllépése esetén a bérlőnek már költségelvé lakbért kellene fizetnie.

Az Ör. 10. § (3) bekezdésének módosításával javaslatunk szerint 2018. január 1-jétől szociálisan rászoruló az a személy, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel

a) egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – nem haladja meg

a.1) egyszemélyes háztartás esetén az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (továbbiakban: nyugdíjminimum) **440 %-át, 125.400 Ft-ot - korábban 420 %-át (119.700 Ft),**

a.2) többszemélyes háztartás esetén a nyugdíjminimum **330 %-át, 94.050 Ft-ot - korábban 300 %-át (85.500 Ft),**

b) a 69. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott értékű vagyonnal nem rendelkezik.

Az Ör. 45. § (4) bekezdése alapján a polgármester minden év december 31. napjáig hivatalból felülvizsgálja a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettséget a szociális rászorultsági feltételek alapján, kivéve – többek között - a költségelvé lakásbérbeadásokat.

Azoknál a lakásoknál, amelyek eredetileg szociális rászorultság alapján lettek bérbeadva, és a bérlők jövedelmük növekedése miatt lettek költségelví lakbért fizetőknek átsorolva, javasoljuk 2018. január 1-je és március 31-e közti időszakban a bérlők jövedelmének, vagyoni helyzetének felülvizsgálatát, és annak eredményétől függően 2018. április 1-jétől szociális vagy költségelví lakbér megállapítását. Ezzel a rendkívüli felülvizsgálattal biztosítani kívánjuk, hogy a megállapítandó magasabb jövedelemhatárok ezeknél a bérlőknél is figyelembe vehetők legyenek. A költségelví lakbért fizetők közül – felülvizsgálat nélkül - továbbra is költségelví lakbért kötelesek fizetni, akik eleve költségelven kötöttek szerződést, illetve jogcím nélküliek, nem rendelkeznek bérleti jogvisztonnyal.

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.

2018. január 1-jétől a szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás esetében 10 %-os lakbéremelésre, a költségelven és a piaci alapon történő lakásbérbeadás esetében pedig 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 lakbéremelés mértékénél figyelembe vettük, hogy hosszútávon kell kialakítani olyan lakás- és lakbérrendszert, ami biztosítja a lakásállomány állagának nemcsak a megőrzését, de minőségének javítását is. Egy 50 m²-es átlagméretű összkomfortos lakásra vetítve az övezeti besorolástól függően 1.750 - 2.100 Ft összegű havi növekedést eredményez a lakbéremelés. 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.	419	364	227	166	89
II.	391	336	197	139	84
III.	364	293	166	112	70
KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR					
700					Ft/ m ²
PIACI ELVŰ LAKBÉR					
1063					Ft/ m ²

Az Ör. 3. melléklete 2018. január 1-jétől az alábbiak szerint változna:

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

A lakbérek az ÁFA összegét is tartalmazzák.

4. A közgyűlés meghatározta azoknak az önkormányzati ingatlanoknak a körét, amelyekben városfejlesztési érdekből megszűnnének az önkormányzati bérlakások. Az ingatlanok szanálásának előkészítése keretében szükséges a meglévő lakásbérleti jogviszonyok városérdekből történő megszüntetése a szerződések felmondásával, vagy a határozott időre kötött szerződések esetén a további meghosszabbítás megtagadásával. Ezek következtében a bérlő a lakás átadásáig jogcím nélküli használóvá válik, és az Ör. 50. § (1a) bekezdése alapján a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3 hónap elteltével az alaplakbér összegének kétszeresét kellene fizetnie. Ez méltánytalan lenne azokkal a bérlőkkel szemben, akik tisztességesen fizették a lakbérüket, és nem tartozás miatt lett megszüntetve a bérleti jogviszonyuk. Ennek megfelelően a városérdekből történő lakásbérleti jogviszony megszüntetés esetén nem kerülne sor a használati díj emelésére. Ezen rendelkezés a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazásra kerülne.

5. 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. A szociális rászorultsági értékhatárok összegének emelésével az emelkedő jövedelmek mellett sem veszti el a bérlők többsége a szociális lakbérbérletetés lehetőségét. 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.

Az előterjesztéssel kapcsolatban a bizottságok az alábbi határozatokat hozták:

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság a következő határozatot hozta:

214/2017. sz. határozat

a.) A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság – *2 igen szavazattal, 10 tartózkodás mellett* – nem támogatta, hogy a lakáshozjutás szociális részorultsági értékhatára az egyszemélyes háztartás esetén öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 500 %-ában, többszemélyes háztartás esetén pedig az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 350 %-ában kerüljön meghatározásra.

b.) A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság – *10 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett* – az eredeti javaslat szerint támogatja, hogy a lakáshozjutás szociális részorultsági értékhatára az egyszemélyes háztartás esetén öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 440 %-ában, többszemélyes háztartás esetén pedig az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 330 %-ában kerüljön meghatározásra.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság – *10 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett* – az előterjesztést – a rendkívüli felülvizsgálatra vonatkozó kiegészítéssel együtt – közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Az előterjesztésbe és a rendelet-tervezetbe a rendkívüli felülvizsgálatra vonatkozó kiegészítés beépítésre került.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 199/2017. sz. határozatával 6 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Gazdasági Bizottság a 198/2017. sz. határozatával a rendelet-módosítást 11 igen szavazattal és 1 tartózkodással támogatta.

Az anyagküldés napjáig a Roma Nemzetiségi Önkormányzat nem ülésezett.

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

Zalaegerszeg, 2017. december 7.

Balaicz Zoltán
polgármester



**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2017. (.....) 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.) 6. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kijelölt bérlő a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles – a rendelet alapján előírt vagy vállalt – fizetési kötelezettségének eleget tenni, valamint a lakásbérleti szerződés megkötését a bérbeadónál kezdeményezni. A bérbeadó a bérleti szerződés másolatának megküldésével értesíti a hivatalt a szerződés megkötéséről.”

2. § Az Ör. 10. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Szociálisan rászoruló az a személy, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel

a) egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – nem haladja meg

a.1) egyszemélyes háztartás esetén az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (továbbiakban: nyugdíjminimum) 440 %-át,

a.2) többszemélyes háztartás esetén a nyugdíjminimum 330 %-át,

b) a 69. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott értékű vagyonnal nem rendelkezik.”

3. § Az Ör. 45. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(4) A polgármester minden év december 31. napjáig hivatalból felülvizsgálja a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettséget a 10. § (3) bekezdésben meghatározott szociális rászorultsági feltételek alapján, kivéve:]

„b) azokat a költségelví lakásbérbeadásokat, amelyek eredetileg is költségelven lettek bérbeadva, illetve ha a lakáshasználók nem rendelkeznek bérleti jogvissonnyal,”

4. § Az Ör. 50. § (1a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1a) A lakáshasználati díj összege a 2016. január 1. napját követően létesített bérleti jogviszony esetében a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3 hónap elteltével az alaplakbér összegének kétszerese, kivéve, ha a bérbeadó által a lakásbérleti jogviszony megszüntetésére városérdekből került sor.”

5. § Az Ör. 3. melléklete helyébe jelen rendelet Melléklete lép.

6. § (1) Jelen rendelet 2018. január 1. napján lép hatályba és 2018. március 31. napján hatályát veszti.

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

(3) A polgármester 2018. március 31. napjáig hivatalból felülvizsgálja a költségelvű lakásbérbeadásokat, azok kivételével, amelyek eredetileg is költségelven lettek bérbeadva, illetve ha a lakáshasználók nem rendelkeznek bérleti jogviszonnyal.

(4) A bérlő a (3) bekezdésben meghatározott felülvizsgálat elvégzése érdekében felhívásra köteles jövedelmi és vagyoni viszonyaira vonatkozó – a rendelet 5-6. számú mellékletei szerinti formanyomtatványokon – adatokat szolgáltatni és igazolásokat csatolni (továbbiakban: igazolási kötelezettség).

(5) Amennyiben a bérlő a (4) bekezdésben meghatározott igazolási kötelezettségét legkésőbb 2018. március 31. napjáig teljesíti, a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmértéket – a felülvizsgálat alapján - szociálisnak vagy költségelvűnek kell minősíteni 2018. április 1. napjától.

(6) Amennyiben a bérlő a (4) bekezdésben meghatározott igazolási kötelezettségét – a bérbeadás jellege és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettség megállapítása érdekében – legkésőbb 2018. március 31. napjáig nem teljesíti, akkor a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmértéket az évenkénti rendes felülvizsgálatig továbbra is költségelvűnek kell minősíteni.

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

Melléklet a .../2017. (.....) 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.	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

A lakbérek az ÁFA összegét is tartalmazzák.”

Indokolás

1. §-hoz

A rendelet módosítása megteremti a megfelelő jogi kereteket ahhoz, hogy a bérlőkijelölést követően, amennyiben a lakás felújítása szükséges, elegendő idő legyen a szerződéskötésre.

2. §-hoz

Tekintettel a minimálbér és a garantált bérminimum emelésére 2018. január 1-jétől emelkednek a szociális rászorultsági értékhatárok összegei, annak megelőzése érdekében, hogy a megemelt jövedelem miatt a bérlő ne veszítse el a szociális lakbérre való jogosultságát. A szociális rászorultsági értékhatárok túllépése esetén a bérlőnek már költségelvű lakbért kellene fizetnie.

3. §-hoz

A polgármester minden év december 31. napjáig hivatalból felülvizsgálja a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mérték szerinti fizetési kötelezettséget azoknál a lakásoknál is, amelyek eredetileg szociális rászorultság alapján lettek bérbeadva, és a bérlők jövedelmük növekedése miatt lettek költségelvű lakbért fizetőknek átsorolva.

A költségelvű lakbért fizetők közül – felülvizsgálat nélkül - továbbra is költségelvű lakbért kötelesek fizetni, akik eleve költségelven kötöttek szerződést, illetve ha a lakáshasználók nem rendelkeznek bérleti jogviszonnal.

4. §-hoz

A közgyűlés már több alkalommal, legutóbb a 176/2014. (XI.13.) számú határozatában meghatározta azoknak a zalaegerszegi önkormányzati ingatlanoknak a körét, amelyekben városfejlesztési érdekből megszűnnének az önkormányzati bérlakások. Az ingatlanok szanálásának előkészítése keretében szükséges a meglévő lakásbérleti jogviszonyok megszüntetése a szerződések felmondásával, vagy a határozott időre kötött szerződések esetén a további meghosszabbítás megtagadásával. Ezek következtében a bérlő a lakás átadásáig jogcím nélküli használóvá válik, és az Ör. 50. § (1a) bekezdése alapján a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3 hónap elteltével az alaplakbér összegének kétszeresét kellene fizetnie, ami méltánytalan lenne azokkal a bérlőkkel szemben, akik tisztességesen fizették a lakbérüket, és nem tartozás miatt lett megszüntetve a bérleti jogviszonyuk. Ennek megfelelően a városfejlesztési érdekből történő lakásbérleti jogviszony megszüntetés esetén nem lenne használati díj emelkedés. A kedvezmény a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazásra kerül.

5. §-hoz

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.

2018. január 1-jétől a szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás esetében 10 %-os lakbéremelésre, a költségelven és a piaci alapon történő lakásbérbeadás esetében pedig 5 %-os lakbéremelésre kerül sor. 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 3. mellékletben meghatározásra kerültek a 2018. január 1. napjától hatályos lakásbérleti díjak.

6. §-hoz

Hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmaz. A polgármester 2018. március 31. napjáig rendkívüli felülvizsgálat keretében hivatalból felülvizsgálja a költségelvű lakásbérbeadásokat, azok kivételével, amelyek eredetileg is költségelven lettek bérbeadva, illetve ha a lakáshasználók nem rendelkeznek bérleti jogviszonnnyal. Ezzel a rendkívüli felülvizsgálattal a megállapítandó magasabb jövedelemhatárok ezeknél a bérlőknél is figyelembe vehetők lesznek.