



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
2015. április 16-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
Oktatási, Kulturális, Ifjúsági és Sport Bizottság
Gazdasági Bizottság
Roma Nemzetiségi Önkormányzat

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály

dr. Fodor Anikó

Tisztelt Közgyűlés!

A gyakorlati tapasztalok alapján szükségessé vált a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) néhány rendelkezésének módosítása:

1. A bérlakásra való jogosultság egyik feltétele, hogy az igénylő rendelkezzen a pályázott lakás lakbérének és költségeinek fedezetével, így lehetőség szerint ne keletkezzen hátralék. Erre tekintettel javasoljuk, hogy a fizetőképesség meghatározásakor a háztartás összes jövedelmét csökkenteni lehessen az igazolt levonások összegével. Ennek indoka, hogy a levonások ténylegesen csökkentik a család jövedelmét, így nem jelentenek fedezetet a lakás költségeire (Rendelet 5. § (5) bekezdés).

2. A Rendelet 8. § (5) bekezdése öt évig kizárja azoknak a személyeknek a bérlakás-pályázatát, akiknek a lakhatása önkényes lakásfoglalás, rosszhiszemű, jogcím nélküli lakáshasználat vagy tartozás miatti felmondás következtében szűnt meg, illetve előző önkormányzati lakásuk bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében lemondtak. Indokolt kibővíteni a kört azokkal a jogcím nélküli lakáshasználókkal is, akik a bérleti jogviszony megszűnését követően halmoztak fel tartozást. A pályázat benyújtásából öt év után is ki lenne zárva az igénylő a tartozás megfizetéséig vagy a tartozás behajthatatlanná minősítéséig.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pontja szerint „*behajthatatlan követelés*: az a követelés,

a) amelyre az adós ellen vezetett végrehajtás során nincs fedezet, vagy a talált fedezet a követelést csak részben fedezi (amennyiben a végrehajtás közvetlenül nem vezetett eredményre és a végrehajtást szüneteltetik, az óvatosság elvéből következően a behajthatatlanság - nemleges foglalási jegyzőkönyv alapján - vélelmezhető),

e) amelyet eredményesen nem lehet érvényesíteni, amelynél a fizetési meghagyásos eljárással, a végrehajtással kapcsolatos költségek nincsenek arányban a követelés várhatóan behajtható összegével (a fizetési meghagyásos eljárás, a végrehajtás veszteséget eredményez vagy növeli a veszteséget), amelynél az adós nem lelhető fel, mert a megadott címen nem található és a felkutatása „igazoltan” nem járt eredménnyel,

f) amelyet bíróság előtt érvényesíteni nem lehet,

g) amely a hatályos jogszabályok alapján elévült.”

A szabályozás célja, hogy időlegesen kizárja azoknak a személyeknek a bérlakás rendszerbe való visszajutását, akiknek a tartozása nem lett rendezve, akár visszafizetéssel, akár a behajthatatlanság kimondásával. A végleges kizárás álláspontunk szerint olyan aránytalan korlátozást jelentene, ami már jogsértő, de arra lehetőséget látunk, hogy időbeli korlátozással vagy feltétel meghatározásával éljünk. A másik oldalról nézve a szabályozás ösztönzést jelenthetne azoknak a családoknak, akik rendezni kívánják tartozásukat. A Rendelet 8. § (5) bekezdésében rögzített kizáró okokat a komfort nélküli lakások igénylésekor is figyelembe kell venni.

3. A Rendelet 8. § (5) bekezdésén átvezetésre kerül továbbá a módosult jogszabályi hivatkozás. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) – d) pontjai helyébe, amelyek a rendkívüli felmondási okokat tartalmazták, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:336. § (3) bekezdése (*A bérleti díj vagy a bérlőt terhelő költségek és terhek megfizetésének elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a szerződést felmondani, ha a bérlőt megfelelő határidő tűzésével és a*

következményekre való figyelmeztetéssel a fizetésre felszólította, és a bérlő e határidő elteltéig sem fizetett.), illetve a 6:348. § (1) bekezdése (A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó a bérlő előzetes felszólítását követően, legalább tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja, ha a bérlő vagy a vele együttlakó személy a bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít; vagy a lakást vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja.) lépett.

4. Szociális helyzet alapján bérlakást az a személy igényelhet, aki az egy főre jutó havi nettó jövedelme alapján szociálisan rászorulónak minősül. A közgyűlés különös méltánylást igénylő esetben a Rendelet 10. § (3a) bekezdésében lehetőséget teremtett arra, hogy a jövedelmi korlát felső értékhatárát legfeljebb 3 %-kal túl lehessen lépni. Szociális bérlakás-pályázat benyújtásánál és a közgyűlés egyedi elbírálása alapján történő lakásbérbeadásnál is szerepeltetni kell ezt a lehetőséget, ezért a Rendeletet kiegészítjük a szükséges jogszabályi hivatkozással.

5. Az Ör. 2/f. számú mellékletének e) Sportágazathoz tartozó lakások elnevezésű táblázatából törlésre javasoljuk a Göcseji u. 61/B. IV/13. és Göcseji u. 51. V/44. szám alatti lakásokat. A sportcélú felhasználásra való kijelölés megszüntetése miatt indokolt, mivel a lakások évek óta üresen állnak, és utánuk a fenntartási költségeket sem fizetik. A lakások a költségelven igénybe vehető lakások körébe kerülnének, így hasznosításukra pályázatot lehet kiírni. Egyedi döntéssel a közgyűlési lakáskeretből sportcélra is lehetőség van költségelvű lakást biztosítani.

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

A rendelet módosítás elfogadásának társadalmi, gazdasági hatása, hogy igazságosabb bérlakás rendszert eredményez a tartozást felhalmozókra vonatkozó szabályok szigorításával. Időlegesen kizárja azoknak a személyeknek a bérlakás rendszerbe való visszajutását, akiknek a tartozása nem lett rendezve valamilyen módon. A szabályozás másrészt ösztönzést jelent azoknak a családoknak, akik rendezni kívánják tartozásukat. A rendelet módosításának költségvetési hatása, környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosítása szükséges a gyakorlati alkalmazhatóság megteremtéséhez, valamint a bérlakás rendszerbe való visszakerülés szabályainak szigorításához.

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

A rendelet alkalmazásához valamennyi feltétel rendelkezésre áll.

A Rendelet módosítása mellett a lakásigénylők nyilvántartásának felülvizsgálata is időszerűvé vált. A jelen állapot szerint 751 lakásigénylőt tartunk nyilván. Valószínűsíthető azonban, hogy a tényleges igénylők száma ennél lényegesen kisebb, mivel pl. elköltözés vagy a lakáskörülmények változása folytán a korábban a rendszerbe bejelentkezők egy részének már nem áll szándékában bérlakásra pályázni. A pályázatokon részt vevők száma is lényegesen kevesebb.

Az előző felülvizsgálatra a bérlakásokra vonatkozó jogszabályok jelentős változása miatt 2005-ben került sor. Annak érdekében, hogy reális képet kapjunk, indokolt a felülvizsgálat lefolytatása, aminek keretében valamennyi igénylő esetében ellenőrzésre kerülnének a lakcímadatok, valamint tisztázásra kerülné, hogy mely nyilvántartott igények valósak jelenleg is.

Az előterjesztéssel kapcsolatban a bizottságok az alábbi határozatokat hozták:

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 61/2015. sz. határozatával 11 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Szociális, Egészségügyi és Esélyegyenlőségi Bizottság 36/2015. sz. határozatával 13 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Az Oktatási, Kulturális, Ifjúsági és Sport Bizottság 39/2015. sz. határozatával 10 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett támogatta a rendelet módosítását.

A Gazdasági Bizottság a 48/2015. számú határozatával a rendelet-módosítást 11 igen szavazattal és 1 tartózkodás mellett támogatta.

A közgyűlési anyag elkészítéséig a Roma Nemzetiségi Önkormányzat nem tartott ülést.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjen elfogadni a határozati javaslatot és a lakásrendelet módosítását.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a jegyzőt, hogy a lakásigénylők nyilvántartását vizsgálja felül.

Határidő: 2015. december 31.

Felelős: dr. Kovács Gábor jegyző

Zalaegerszeg, 2015. április 9.




Balaicz Zoltán
polgármester

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2015. (.....) 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), (3) 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.) 5. § (5) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:
„A háztartás összes jövedelmét csökkenti az igazolt levonások összege.”

2. § (1) Az Ör. 8. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Nem nyújthat be pályázatot öt éven belül az a személy

- a) aki önkényes lakásfoglaló, vagy a korábbi rendelkezések alapján rosszhiszemű, jogcímnélküli lakáshasználó volt,
- b) aki előző önkormányzati lakásának bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében lemondott,
- c) akinek a bérleti jogviszonya a Ptk. 6:336. § (3) bekezdése, valamint 6:348. § (1) bekezdése alapján felmondással szűnt meg,
- d) aki olyan bérlő háztartásában rendelkezett bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel, akinek a bérleti jogviszonya a Ptk. 6:336. § (3) bekezdése, valamint 6:348. § (1) bekezdése alapján felmondással szűnt meg,
- e) akinek lakhatása jogcímnélküli lakáshasználóként vagy a háztartásában élő más személyként lakbértartozás, a 49. § (1) bekezdése szerinti külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozás vagy közüzemi díjtartozás miatt szűnt meg.

Az ötéves időtartamot az a)-b) pontok esetében a kizárásra okot adó körülmény bekövetkezésétől, a c)-e) pontok esetében a lakás visszaadásának időpontjától kell számítani.”

(2) Az Ör. 8. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) Nem nyújtható be pályázat öt év után sem a tartozás megfizetéséig vagy a tartozás behajthatatlanná minősítéséig.”

3. § (1) Az Ör. 11. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A (4) bekezdésben meghatározott igazolások kiállítását meg kell tagadni, ha a pályázó körülményei nem felelnek meg a 10. § (3) és (3a) bekezdésében meghatározott feltételeknek.”

(2) Az Ör. 18. § (4) bekezdése 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

- a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben legfeljebb további négy alkalommal
- b) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben pedig a 10. § (3) és (3a) bekezdése szerinti szociális rászorultság fennállásáig meghosszabbítható.”

4. § Az Ör. 30. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A komfort nélküli lakásra történő igény elbírálásakor a 8. § (5) és (5a) bekezdésében meghatározott kizáró okokat figyelembe kell venni.”

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

(2) Hatályát veszti az Ör. 2/f. melléklete e) Sportágazathoz tartozó lakások pontjának „3. Göcseji u. 51. V/44.-2-48” és „4. Göcseji u. 61/B. IV/13.-2-60” szövegrésze.

Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

Indokolás

1. §-hoz

A bérlakásra való jogosultság egyik feltétele, hogy az igénylő rendelkezzen a pályázott lakás lakbérének és költségeinek fedezetével, hogy lehetőség szerint ne keletkezzen hátralék. Erre tekintettel javasoljuk, hogy a fizetőképesség meghatározásakor a háztartás összes jövedelmét csökkenteni lehessen az igazolt levonások összegével. Ennek indoka, hogy a levonások ténylegesen csökkentik a család jövedelmét, így nem jelentenek fedezetet a lakás költségeire.

2. §-hoz

A Rendelet 8. § (5) bekezdését indokolt kibővíteni azokkal a jogcímnélküli lakáshasználókkal, akik a bérleti jogviszony megszűnését követően halmoztak fel tartozást. Ezenfelül a pályázat benyújtásából öt év után is ki lenne zárva az igénylő a tartozás megfizetéséig vagy a tartozás behajthatatlanná minősítéséig.

A szabályozás célja, hogy időlegesen kizárja azoknak a személyeknek a bérlakás rendszerbe való visszajutását, akiknek a tartozása nem lett rendezve, akár visszafizetéssel, akár a behajthatatlanság kimondásával.

A Rendelet 8. § (5) bekezdésén átvezetésre kerül továbbá a módosult jogszabályi hivatkozás. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) – d) pontjai helyébe, amelyek a rendkívüli felmondási okokat tartalmazták, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:336. § (3) bekezdése, illetve a 6:348. § (1) bekezdése lépett.

3. §-hoz

Szociális helyzet alapján bérlakást az a személy igényelhet, aki az egy főre jutó havi nettó jövedelme alapján szociálisan rászorulóknak minősül. A közgyűlés különös méltánylást igénylő esetben a Rendelet 10. § (3a) bekezdésében lehetőséget teremtett arra, hogy a jövedelmi korlát felső értékhatárát legfeljebb 3 %-kal túl lehet lépni. Szociális bérlakás-pályázat benyújtásánál és a közgyűlés egyedi elbírálása alapján történő lakásbérbeadásnál is szerepeltetni kell ezt a lehetőséget, ezért a Rendeletet kiegészítjük a szükséges jogszabályi hivatkozással.

4. §-hoz

A komfort nélküli lakásra történő igény elbírálásakor a rendelet 8. § (5)-(5a) bekezdéseiben rögzített kizáró okokat figyelembe kell venni.

5. §-hoz

Hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmaz.

A Sportágazathoz tartozó lakások közül törlésre javasoljuk a Göcseji u. 61/B. IV/13. és Göcseji u. 51. V/44. szám alatti lakásokat. A sportcélú felhasználásra való kijelölés megszüntetése amiatt indokolt, mivel a lakások évek óta üresen állnak, és utánuk a fenntartási költségeket sem fizetik. A lakások a költségelven igénybe vehető lakások körébe kerülnének, így hasznosításukra pályázatot lehet kiírni.