



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. december 17-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

Czibor

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály

dr. Finta

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata számára fontos feladat az önkormányzat bérlakás-állományának olyan kezelése, amivel elősegíthető a krízishelyzetbe került személyek, családok hatékony megsegítése, és a szakember letelepedés támogatása. A bérlakás-rendszer átalakításával meg kell teremteni a lakáskezelés hosszú távú anyagi alapjait is. Fenti célok eléréséhez szükségessé vált a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítása.

Új bérbeadási formaként jelentkezik a helyi gazdaság élénkítése érdekében történő lakásbérbeadás. A helyi gazdaság élénkítése érdekében történő lakásbérbeadásra kerülhet sor mérnökcsaládok, illetve letelepedni szándékozó munkavállalók számára költségelvű jelleggel (9 db lakás). Előkészítő munkacsoport tesz javaslatot a bérlőkijelölésre, melynek tagjai az ágazatért felelős alpolgármester, a szakbizottság elnöke vagy az általa delegált tagja, a szakosztály illetékes munkatársa, valamint a közgyűlésnek a polgármester által felkért egy képviselő tagja. A bérlőkijelölésről a polgármester dönt.

Szociális, költségelvű és piaci bérbeadásnál is kötelező feltétel az igénylő megfelelő fizetőképessége az adott lakásra, valamint a tartozásmentesség.

Általános szabályként kerül rögzítésre, hogy a jövőben amennyiben a lakásbérbeadásra költségelven került sor, akkor a bérleti jogviszony fennállása alatt vagy annak meghosszabbítása esetén a bérbeadás jellege költségelvű marad. A lakásállomány minőségének javítása révén hosszú távú cél a szociális-költségelvű lakások arányának 60-40%-ra hozása, jelenleg 17 % a költségelvű lakások aránya.

A szociális lakások pályáztatásánál is érvényességi feltétel, hogy a jövedelem fedezetet biztosítson a lakbérre és a költségekre. A fizetőképesség hiánya a pályázatot érvénytelenné teszi.

Rangsorolás során figyelembe veendő szempontok:

- családok vagy gyermeküket egyedül nevelők lakáshoz juttatása;
- kiskorú gyermekek száma;
- az egy főre eső havi átlagos nettó jövedelem összege; előnyt élvez, ha munkajövedelem;
- egészségügyi helyzet, szociális körülmények;
- jelenlegi lakhatási körülmények.

A lakásügyekért felelős szakbizottság a pályázó körülményeit komplexen értékelve az előkészítő munkacsoport javaslata alapján dönt a bérlőkijelölésről. Azonos körülmények esetén előnyt élvez befizetés vállalása.

Egyszemélyes háztartás esetében emelkedik a jövedelmi értékhatár (az öregségi nyugdíjminimum (28500 Ft) 420 %-a, 119.700 Ft), ami meghatározza, hogy ki jogosult szociális lakbérre.

A nyugdíjasházi lakások esetében a licit 2 millió Ft-ról indul, és 100 ezer Ft-tal emelhető. A minimumlicit célja annak biztosítása, hogy megfelelő összegű adomány folyjon be a lakás igénybevételeért. A licitálásból indokolt kizárni, aki eleve nem felel meg a jogosultsági feltételeknek.

A 2016. január 1. napját követően létesített bérleti jogviszony esetében 3 hónapot meghaladó jogcím nélküli lakáshasználat esetén a lakáshasználati díj összege az alaplakbér összegének kétszeresére emelkedne.

Az ún. minőségi lakáscsere is lehetővé válik (nagyobb lakásba vagy jobb minőségű, költségelvű lakásba). A fizetőképességre kell elsődlegesen figyelemmel lenni és a tartozás hiányára, valamint mérlegelni a méltányolható lakásigényt.

Méltányolható lakásigény (a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 3. §-a alapján):

- a) egy-két személy esetében: legalább egy és legfeljebb három lakószoba,
- b) három személy esetében: legalább másfél és legfeljebb három és fél lakószoba,
- c) négy személy esetében: legalább kettő és legfeljebb négy lakószoba.

Minden további személy esetében fél lakószobával nő a lakásigény mértéke. Három vagy több gyermeket nevelő család esetében minden további személynél a lakásigény mértékének alsó határa fél lakószobával, de legfeljebb három lakószobáig nő, felső határa egy lakószobával nő. Kettő fél lakószobát egy lakószobaként kell figyelembe venni.

A lakáscserére az előkészítő munkacsoport tesz javaslatot, és a lakásügyekért felelős szakbizottság dönt.

Hatályon kívül helyezésre kerülnek a rendeletből a lakbértámogatásra és az időskorúak lakbérendedményére vonatkozó szabályok tekintettel arra, hogy a lakbértámogatás szabályait a jövőben a települési támogatásokról szóló önkormányzati rendelet fogja tartalmazni. Ugyancsak hatályon kívül helyezésre kerülnek a költségelvű bérbeadás felülvizsgálatára vonatkozó szabályok, mivel a költségelven bérbeadott lakások bérbeadási jellege nem változtatható meg.

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. A rendelet rögzíti, hogy mely jellegű lakásoknál nem kerül sor éves felülvizsgálatra. Jogcím nélküli lakáshasználat éves felülvizsgálata esetén a bérleti jogviszonyra meghatározott szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A polgármester 2016. január 31. napjáig hivatalból felülvizsgálja - a költségelvű lakásbérbeadások esetében is - a lakásbérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettséget a rendeletben meghatározott kedvezőbb szociális rászorultsági feltételek alapján.

A Rendelet 46. § (1) bekezdése alapján a lakbérek mértékét évente legalább egyszer – minden év december 31. napjáig – felül kell vizsgálni, mely felülvizsgálat a közgyűlés hatásköre.

2016. január 1-jétől 5%-os lakbéremelésre teszünk javaslatot. Ennek indoka egyrészt, hogy 2014. óta nem volt lakbéremelés, a befizetett díjak nem fedezik esetenként még a karbantartási költségeket sem, másrészt fedezetet szükséges képezni a társasházi felújítási alapokba befizetendő összegekre is.

A lakbéremelés mértékénél figyelembe vettük, hogy hosszútávon kell kialakítani olyan lakás- és lakbérrendszert, ami biztosítja a lakásállomány állagának nemcsak megőrzését, de minőségének javítását is.

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

A rendelet módosítás elfogadásának társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása elsődlegesen 2017-től fog jelentkezni, hosszú távú változást eredményez a lakásállomány átrendezése, a költséglvű bérbeadás számarányának növekedése.

Szándékaink szerint megteremtődik annak lehetősége, hogy a lakásrendszer a szociális igények kezelése mellett támogassa a helyi gazdaság élénkítését. Megvalósítandó cél a lakásállomány minőségének javítása is, és ehhez a szükséges fedezet biztosítása. Környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb közvetlen hatása nincs, de közvetve pozitívan érinti a lakásbérleket 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 188/2015. sz. határozatával 9 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 138/2015. sz. határozatával – 11 igen, egyhangú szavazattal – a rendeletmódosításról szóló előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 184/2015. számú határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Roma Nemzetiségi Önkormányzat az anyagküldés után fogja megtartani ülését.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjen dönteni a lakásrendelet módosításáról

Zalaegerszeg, 2015. december 10.


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

„(1) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden nagykorú magyar állampolgárra, továbbá az Európai Parlament és a Tanács a munkavállalók Unión belüli szabad mozgásáról szóló 2011. április 5-i 492/2011/EU rendeletében meghatározott jogosulti körbe tartozó személyre, amennyiben érvényes tartózkodási jogot igazoló okmánnyal rendelkezik.”

(2) Az Ör. 1. § (3) bekezdés c) pontja a következő 13) alponttal egészül ki:

[c) a polgármester dönt]

„13) a helyi gazdaság élénkítése érdekében történő bérlőkijelölésről.”

(3) Az Ör. 1. § (3) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

„i) előkészítő munkacsoport tesz javaslatot - a rendeletben meghatározott esetekben - a bérlőkijelölésre, mely munkacsoport tagjai az ágazatért felelős alpolgármester, a szakbizottság elnöke vagy az általa delegált tagja, a szakosztály illetékes munkatársa, valamint a közgyűlésnek a polgármester által felkért egy képviselő tagja.”

2. § (1) Az Ör. 3. § (1) bekezdés a) pontja a következőkkel egészül ki:

[(1) Önkormányzati bérlakást csak lakhatás biztosításának céljára lehet bérbe adni, az alábbi jogcímenek

a) üresen álló lakás esetén:]

„- a helyi gazdaság élénkítése érdekében történő lakásbérbeadás.”

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

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

„c) a lakásbérbeadás pályázat nélkül a 16. § (1) bekezdés a)-c) és e) pontjaiban meghatározottak szerint történt,”

(3) Az Ör. 3. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Amennyiben a lakásbérbeadásra költségelven került sor, akkor a bérleti jogviszony fennállása alatt vagy annak meghosszabbítása esetén a bérbeadás jellege költségelvé marad.”

3. § (1) Az Ör. 5. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A rendeletben meghatározott kivétellel a bérbeadást igénylő személy csak akkor jelölhető ki bérlőnek, ha az igényelt lakás nagysága az igénylő fizetőképességének az (5) bekezdésben meghatározott mértékét nem haladja meg.”

(2) Az Ör. 5. §-a az alábbi (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) A rendeletben meghatározott kivétellel a bérbeadást igénylő személy csak akkor jelölhető ki bérlőnek, ha lakbértartozással, a 49. § (1) bekezdése szerinti külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozással és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.”

4. § 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) 420 %-át,

a.2) többszemélyes háztartás esetén a nyugdíjminimum 300 %-át,

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

5. § (1) Az Ör. 12. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadásra benyújtott pályázatok sorolásáról, a bérlő kijelöléséről, és a bérbeadás időtartamáról – az előkészítő munkacsoport javaslata alapján - a lakásügyekért felelős szakbizottság határozattal dönt.”

(2) Az Ör. 12. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A döntésre jogosult azt a pályázót jelölheti ki bérlőnek, akinek igazolt jövedelme megfelelő fedezetet biztosít a lakbérre és a lakással kapcsolatos külön szolgáltatások költségére. Amennyiben a fizetendő lakbér és a lakással kapcsolatos 49. § (1) bekezdésben meghatározott külön szolgáltatások számított költsége meghaladja a pályázó fizetőképességének mértékét, a pályázat érvénytelen, az eljárás további részében a pályázó nem vehet részt.”

(3) Az Ör. 12. § (4)-(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A lakásügyekért felelős szakbizottság az alábbi szempontokat együttesen mérlegeli a bérlőkijelölés 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.

(5) A (4) bekezdésben meghatározottak azonossága esetén előnyt élvez, aki a leghosszabb időszakra – legalább egy évre, de legfeljebb öt évre – vállalja az általa fizetendő lakbérnek és a külön szolgáltatások számított költségének előre, egyösszegben történő megfizetését.”

6. § Az Ör. 16. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

[(1)Üresen álló önkormányzati lakás pályázati eljárás mellőzésével történő bérbeadásának jogcímei]

„e) a helyi gazdaság élénkítése érdekében történő lakásbérbeadás.”

7. § (1) Az 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) és b) pontjában felsorolt lakások esetén az Intézményi Gazdasági Ellátó Szervezet vezetője, a c) pontjában felsorolt lakás esetén a Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet vezetője, a lakás fekvése szerint illetékes intézmény vezetőjével történő egyeztetést követően”

[gyakorolja.]

(2) Az Ör. 17. § (4) bekezdés 7. és 9. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

„7. a 2/f. melléklet b) pontjában felsorolt műterem jellegű lakásoknál és a 2/f. melléklet c) pontjában felsorolt kulturális célú lakásoknál a kultúráért felelős szakbizottság, 9. a 2/f. melléklet e) pontjában felsorolt sportolói lakásoknál a használati kvótával rendelkező szakosztályok javaslatára a sportért felelős szakbizottság gyakorolja.”

8. § Az Ör. a következő címmel és 19/A. §-sal egészül ki:

„A helyi gazdaság élénkítése érdekében történő lakásbérbeadás

19/A. §

A polgármester döntésével – az előkészítő munkacsoport javaslata alapján - a helyi gazdaság élénkítése érdekében a 2/g. mellékletben felsorolt lakásokba bérlőt jelölhet ki.”

9. § Az Ör. 25. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A licitálás a legmagasabb ajánlati adományösszegre történik. Az induló összeg 2 millió Ft. A pályázati eljárás lebonyolítása során a licitküzőb összege 100 ezer Ft. A licitálós pályázati tárgyaláson nem vehet részt, aki a jogosultsági feltételeknek nem felel meg.”

10. § Az Ör. 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A költségelven bére adott lakás határozott időre szóló bérleti jogviszonya meghosszabbítható, és a lakás ismételten költségelven adható bére, feltéve, hogy a bérlő lakbértartozással, a 49. § (1) bekezdése szerinti külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozással és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.”

11. § Az Ör. 45. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- a) a 3. § (3) bekezdés c)-d) pontjaiban meghatározott eseteket,
- b) a költségelvű lakásbérbeadásokat,
- c) ha a lakbért fizetési kötelezettség teljesítése előre, egyösszegben történt,
- d) ha a lakásbérbeadás ideje az egy évet nem haladja meg.”

12. § (1) Az Ör. 50. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(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.”

(2) Az Ör. 50. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Jogcím nélküli lakáshasználat éves felülvizsgálata esetén a 45. § (4)-(6) bekezdésében meghatározott szabályokat kell megfelelően alkalmazni.”

13. § (1) Az Ör. 51. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben meghatározott cserelakás felajánlásáról, továbbá a pénzbeli térítés összegének megállapításáról - az előkészítő munkacsoport javaslata alapján - a lakásügyekért felelős szakbizottság dönt.”

(2) Az Ör. 52. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(1) Az 51. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetre akkor kerülhet sor, ha]

„c) a cserelakásra a bérlő megfelelő fizetőképességgel rendelkezik, lakbértartozása, a 49. § (1) bekezdése szerinti külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozása és közüzemi díjtartozása nem áll fenn, valamint a cserelakás nem haladja meg a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 3. §-ában meghatározott méltányolható lakásigény mértékét.”

14. § Az Ör. 69. § (2) bekezdés b) pont 1.) és 2.) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

[Amennyiben az igénylő vagy a bérlő vagyonyilatkozatra kötelezett, és az abban foglalt vagyon forgalmi értéke vitatható, a hivatal]

- „1.) ingatlan esetén a Nemzeti Adó- és Vámhivatal ingatlan fekvése szerint illetékes igazgatósága, vagy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzati adóhatóság megkeresésével,
- 2.) vagyoni értékű jog esetén a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága megkeresésével,”

[állapítja meg a vagyon forgalmi értékét.]

15. § (1) Az Ör. 2/a. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

(2) Az Ör. a jelen rendelet 2. mellékletét képező 2/g. melléklettel egészül ki.

(3) Az Ör. 3. számú melléklete helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

(4) Az Ör. 8. számú melléklete helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép.

16. § (1) Jelen rendelet 2016. január 1. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) Hatályát veszti az Ör.

- a) 1. § (3) bekezdés a) pont 5) alpontja,
- b) 1. § (3) bekezdés c) pont 2) és 3) alpontja,
- c) 4. § (3) bekezdése,
- d) 34. § (2) bekezdése,
- e) 45. § (3) és (7) bekezdése,
- f) 48.§ és 48/A.§-a,
- g) 50. § (3) bekezdése,
- h) 69. § (2) bekezdés f) pontja,
- i) 4., 10. és 11. számú melléklete.

(3) Hatályát veszti az Ör.

- a) 1. § (3) bekezdés f) pontjában „a lakbértámogatás, továbbá” szövegrész,
- b) 11. § (3) bekezdésben „a várható lakbértámogatás, továbbá” szövegrész,
- c) 11. § (4) bekezdésében „A lakbértámogatás, továbbá” és az „e rendelet 4. számú mellékletében meghatározottak figyelembevételével” szövegrészek,
- d) 69. § (2) bekezdés g) pontjában „és lakbértámogatás” szövegrész.

17. § A polgármester 2016. január 31. napjáig hivatalból felülvizsgálja - a költségelví lakásbérbeadások esetében is - a lakásbérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettséget a rendeletben meghatározott szabályok alkalmazásával a 2015. évi felülvizsgálat során már benyújtott iratok alapján.

Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

1. melléklet a .../2015. (....) önkormányzati rendelethez
 „2/a. melléklet az 57/2007. (XII. 28.) önkormányzati rendelethez

AZ INTÉZMÉNYI 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 Szakképzési Centrum Deák Ferenc Szakközépiskolája és Szakiskolája	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 Öveges József Általános Iskola	Iskola u. 1.	1	50
8.	Intézményi Gazdasági Ellátó Szervezet	Pais D. u. 2.	1,5	50
9.	Zalaegerszegi Szakképzési Centrum Széchenyi István Szakközépiskolája és Szakiskolája	Déryné u. 1.	1,5	50
10.	Zalaegerszegi Városi Középiskolai Kollégium Székhelye	Göcseji u. 16. „A” ép. Földszint	1	30
11.	Zalaegerszegi Városi Középiskolai Kollégium Székhelye	Göcseji u. 16. „A” ép. VI. em.	1	30
12.	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

A ZALAEGRSZEGI GAZDASÁGI ELLÁTÓ SZERVEZET KEZELÉSÉBEN LÉVŐ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK**c) Egészségügyi célú lakás intézmény területén**

Sor- szám	Intézmény neve	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m²)
1.	Zalaegerszegi Egyesített Bölcsődék	Űrhajós u. 2.	2	56

2. melléklet/2015. (.....) önkormányzati rendelethez
 „2/g. melléklet az 57/2007. (XII. 28.) önkormányzati rendelethez

A LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. KEZELÉSÉBEN LÉVŐ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK

A helyi gazdaság élénkítése érdekében elkülönített lakások

Sor- szám	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m ²)
1.	Kispest u. 16. II/9.	2	56
2.	Kispest u. 16. IV/17.	2	56
3.	Landorhegyi út 42. fszt. 2.	2	56
4.	Landorhegyi út 44. II/6.	2	58
5.	Landorhegyi út 44. IV/12.	2	58
6.	Landorhegyi út 44. IV/14.	2	58
7.	Landorhegyi út 46. fszt. 2.	2	55
8.	Landorhegyi út 46. IV/12.	3	70
9.	Kinizsi P. u. 105. III/8.	3	83

3. melléklet .../2015. (...) 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.	403	350	215	160	86
II.	376	323	189	134	81
III.	350	282	160	108	67
KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR					
673					Ft/ m ²
PIACI ELVŰ LAKBÉR					
1022					Ft/ m ²

A lakberek az ÁFA összegét is tartalmazzák.

4. melléklet .../2015. (...) önkormányzati rendelethez
 „8. melléklet az 57/2007. (XII. 28.) önkormányzati rendelethez

PÁLYÁZATI LAP
 szociális – költségelvű – piaci alapú lakásbérbeadáshoz

I. SZEMÉLYI ADATOK				
	IGÉNYLŐ		IGÉNYLŐ HÁZASTÁRSA	
Név (születési név is)				
Születési hely és idő				
Anyja neve				
Családi állapota				
Lakóhelye				
Tartózkodási helye				
Levelezési címe				
Telefonszáma				
Foglalkozása				
Munkahelye				
Lakásigénylés éve				
II. AZ IGÉNYLŐVEL EGYÜTTKÖLTÖZŐ SZEMÉLYEK ADATAI				
	Név	születési idő	rokoni kapcsolat	foglalkozás
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
III. PÁLYÁZATI ADATOK				
1.	Megpályázott lakás címe	Zalaegerszeg,		
2.	Alapterülete – alaplakhére és külön szolgáltatások díja		m ²	Ft/hó
3.	Fizetőképesség (azaz a legmagasabb vállalható lakbér és a külön szolgáltatás számított költsége) mértéke és összege	az összjövedelem	%-a	.- Ft
4.	Egyösszegű (lakbér és külön szolgáltatás számított költségének befizetése) vállalás	összege:	.- Ft	ideje: hónapra

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapon belül közüzemi, illetőleg gyermekétkeztetéssel kapcsolatos díjtartozásom nem állt fenn, továbbá a fentiekben közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a pályázati lapon szereplő adatoknak a lakásügyi eljárásban történő felhasználásához, továbbá ahhoz, hogy a pályázati lapon szereplő adatokat az eljáró szerv ellenőrizze, arra vonatkozóan az illetékes intézmények, közszolgáltatást végző szervezetek nyilvántartásból adatokat szerezzon be, illetve azokat kezelje, valamint hogy azokat a pályázati eljárásban résztvevők megismerhessék.

Zalaegerszeg, 20_____

az igénylő és vele együttköltöző nagykorú személyek
 aláírása

Indokolás

1. és 2. §-hoz

A Rendelet személyi hatálya kiterjed az uniós polgárookra is, a jogosultak körét az Európai Parlament és a Tanács 2011. április 5-i 492/2011/EU rendelete a munkavállalók Unión belüli szabad mozgásáról szabályozza.

A helyi gazdaság élénkítése érdekében történő lakásbérbeadásra kerülhet sor mérnöksaládok, illetve letelepedni szándékozó munkavállalók számára költségelvű jelleggel (10 db lakás). Előkészítő munkacsoport tesz javaslatot a bérlőkijelölésre, melynek tagjai az ágazatért felelős alpolgármester, a szakbizottság elnöke vagy az általa delegált tagja, a szakosztály illetékes munkatársa, valamint a közgyűlésnek a polgármester által felkért egy képviselő tagja. A bérlőkijelölésről a polgármester dönt.

Általános szabályként kerül rögzítésre, hogy a jövőben amennyiben a lakásbérbeadásra költségelven került sor, akkor a bérleti jogviszony fennállása alatt vagy annak meghosszabbítása esetén a bérbeadás jellege költségelvű marad.

3. §-hoz

Szociális, költségelvű és piaci bérbeadásnál is kötelező feltétel az igénylő megfelelő fizetőképessége az adott lakásra, valamint a tartozásmentesség.

4. §-hoz

Egyszemélyes háztartás esetében emelkedik a jövedelmi értékhatár, ami meghatározza, hogy ki jogosult szociális lakbérre.

5. §-hoz

A fizetőképesség hiánya a pályázatot érvénytelenné teszi. A rendelet rögzíti az elbírálás szempontjait. A szakbizottság az előkészítő munkacsoport javaslata alapján, a pályázó körülményeit komplexen értékelve dönt a bérlőkijelölésről. Azonos körülmények esetén előnyt élvez befizetés vállalása.

6. §-hoz

Új bérbeadási formaként jelentkezik a helyi gazdaság élénkítése érdekében történő lakásbérbeadás.

7. §-hoz

Az Intézményi Gazdasági Ellátó Szervezet felállításához igazodva módosítva lett a bérlőkijelölési joggal rendelkező szervezetek köre, valamint pontosítottuk a bizottságok megnevezését.

8. §-hoz

A helyi gazdaság élénkítése érdekében történő bérbeadás céljára 9 db lakás kerül kijelölésre a rendelet mellékletében.

9. §-hoz

A nyugdíjasházi lakások esetében a licit 2 millió Ft-ról indul, és 100 ezer Ft-tal emelhető. A minimumlicit célja annak biztosítása, hogy megfelelő összegű adomány folyjon be a lakás igénybevételeért.

A licitálásból indokolt kizárni, aki eleve nem felel meg a jogosultsági feltételeknek.

10. §-hoz

A költségelven bérbe adott lakás a későbbiekben is kizárólag költségelven adható bérbe.

11. §-hoz

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. A rendelet rögzíti, hogy mely jellegű lakásoknál nem kerül sor éves felülvizsgálatra.

12. §-hoz

A 2016. január 1. napját követően létesített bérleti jogviszony esetében 3 hónapot meghaladó jogcím nélküli lakáshasználat esetén a lakáshasználati díj összege az alaplakbér összegének kétszeresére emelkedne.

Jogcím nélküli lakáshasználat éves felülvizsgálata esetén a bérleti jogviszonyra meghatározott szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

13. §-hoz

Az ún. minőségi lakáscsere is lehetővé válik (nagyobb lakásba vagy jobb minőségű, költségelvű lakásba). A fizetőképességre kell elsődlegesen figyelemmel lenni és a tartozás hiányára, valamint mérlegelni a méltányolható lakásigényt.

Méltányolható lakásigény (a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 3. §-a alapján):

a) egy-két személy esetében: legalább egy és legfeljebb három lakószoba,

b) három személy esetében: legalább másfél és legfeljebb három és fél lakószoba,

c) négy személy esetében: legalább kettő és legfeljebb négy lakószoba.

Minden további személy esetében fél lakószobával nő a lakásigény mértéke. Három vagy több gyermeket nevelő család esetében minden további személynél a lakásigény mértékének alsó határa fél lakószobával, de legfeljebb három lakószobáig nő, felső határa egy lakószobával nő. Kettő fél lakószobát egy lakószobaként kell figyelembe venni.

A lakáscserére az előkészítő munkacsoport tesz javaslatot, és a lakásügyekért felelős szakbizottság dönt.

14. §-hoz

Költségvetési szerv nevének változása került átvezetésre.

15. §-hoz

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

A helyi gazdaság élénkítése érdekében 10 lakás került elkülönítésre mérnöklakások céljára, amelyeket a 2/g. melléklet tartalmaz.

A 3. mellékletében meghatározásra kerültek a 2016. január 1. napjától hatályos lakásbérleti díjak.

Átdolgozásra került a pályázati lap a 8. mellékletben.

16. §-hoz

Hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmaz. Hatályon kívül helyezésre kerülnek a rendeletből a lakbértámogatásra és az időskorúak lakbérengedményére vonatkozó szabályok tekintettel arra, hogy a lakbértámogatás szabályait a jövőben a települési támogatásokról szóló önkormányzati rendelet fogja tartalmazni. Ugyancsak hatályon kívül helyezésre kerülnek a költségelví bérbeadás felülvizsgálatára vonatkozó szabályok, mivel a költségelven bérbeadott lakások bérbeadási jellege nem változtatható meg.

17. §-hoz

A polgármester 2016. január 31. napjáig hivatalból felülvizsgálja - a költségelví lakásbérbeadások esetében is - a lakásbérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettséget a rendeletben meghatározott kedvezőbb szociális rászorultsági feltételek alapján.