



Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polgarmester@ocsanet.hu

ELŐTERJESZTÉS

*„Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló .../2017. (...) önkormányzati rendelet első olvasatban történő megtárgyalása”
elnevezésű napirendhez*

Tisztelt Képviselő-testület!

Ócsa Város Önkormányzata a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) alapján megalkotta az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/1994. (VI. 22.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Lakásrendelet).

A Lakásrendeletet a t. Képviselő-testület az elmúlt 23 évben több alkalommal módosította, azonban a rendelet vonatkozásában immáron mindenképpen szükséges egy átfogó felülvizsgálat, amellyel a megváltozott jogszabályi (időközben új Ptk. került elfogadásra és az Ltv. rendelkezéseiben is lényeges változások következtek be) és társadalmi környezethez igazítható a Lakásrendelet.

Tekintettel arra, hogy a Lakásrendelet az elfogadáskor még nem a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (JsZR.) alapján került elfogadásra, ezért a Lakásrendelet módosítása során mindenképpen a JsZR. szerint szükséges eljárni.

Az új Lakásrendelet megalkotásánál arra törekedtünk, hogy a már jól működő jogintézményeket megőrizzük, a lakáshoz jutás célját az önkormányzat maximálisan ki tudja elégíteni.

A **kötelezően szabályozandó területek** az Ltv. 2. melléklete alapján:

- a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)-(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés],
- b) a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérlői lakrészbérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
- c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],
- e) a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],
- f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],
- g) a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],
- h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],
- i) a lakás egy részének albérlébe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],
- j) a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költséghű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértékét [13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],
- k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],
- l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania [35. § (2) bekezdés; 91/A. § 18. pont],

- m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit [36. § (2) bekezdés],
- n) az helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [42. §],
- o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],
- p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)-(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],
- q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. § (2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],
- r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit [68. § (2) bekezdés],
- s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felbatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)-(2) bekezdések].”

A fentiek ismeretében a rendelettervezet elkészült, amelyet jelen előterjesztés mellékleteként csatolok.

Az egyes Bizottságok és a t. Képviselő-testület általi megfontolásra javasolom többek között a következő kérdésköröket és azokkal kapcsolatban várom javaslataikat, észrevételeiket legkésőbb 2017. április 7. napjáig, annak érdekében, hogy a soron következő ülések valamelyikén a t. Képviselő-testület meg tudja alkotni az új rendeletét:

- **Személyi hatály munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás bérbeadása esetén:**

A bérleti szerződés kötésének lehetősége csupán Ócsa Város Önkormányzatának fenntartásába tartozó intézményeivel (Ócsa Nefelejcs Napközi Otthonos Központi Óvoda és Manóvár Bölcsőde), költségvetési szerveivel (Ócsai Polgármesteri Hivatal) munkaviszony, közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyban álló munkavállalóra vonatkozzon, vagy Ócsa közigazgatási területén közfeladat ellátására irányuló munkaviszony, közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, vagy hivatásos szolgálati viszony, vagy hivatásos szolgálati viszonyban álló valamennyi személyre?

- az újonnan kiadott munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakásra (szolgálati lakás) bérleti szerződés legfeljebb **hány év időtartamig legyen köthető?**

Javaslat: 2 év határozott idő, a 2 évig terjedő határozott idő meghosszabbítását csak egy alkalommal kezdeményezheti különös méltánylást érdemlő esetben.

- **lakbér mértéke:**

Jelenleg hatályos szociális és szolgálati lakás esetén:

Összkomfortos lakás: 276 Ft/m²

Komfortos lakás: 233 Ft/m²

Félkomfortos lakás: 240 Ft/m²

Komfort nélküli lakás: 130 Ft/m²

Javaslat: szociális lakás esetén

összkomfortos lakás esetén: 400 Ft/m²

komfortos lakás esetén: 320 Ft/m²

félkomfortos lakás esetén: 240 Ft/m²

komfort nélküli lakás esetén 130 Ft/m²

átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén 120 Ft/m²

Javaslat: szolgálati lakás esetén (költségelvűnek megfelelő mértékű):

összkomfortos lakás esetén: 700 Ft/m²
komfortos lakás esetén: 550 Ft/m²
félkomfortos lakás esetén: 300 Ft/m²
komfort nélküli lakás esetén: 150 Ft/m²
átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén: 150 Ft/m²

- **Pályáztatás szükségessége lakásbérlet esetén:**

Javaslat: Szolgálati, továbbá szociális lakás bérbeadása esetén nincs szükség pályáztatásra, átruházott hatáskörben a polgármester dönt, piaci alapon történő bérbeadás esetén viszont minden esetben pályázat kiírása szükséges.

- **Pályáztatás szükségessége helyiségbérlet esetén:**

Javaslat: fő szabály szerint pályáztatáshoz kötött, azonban meghatározott éves bérleti díj alatt a pályázati kiírástól el lehet tekinteni.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a napirendet megtárgyalni és 2017. április 7. napjáig a rendelet-tervezettel kapcsolatos esetleges észrevételeiket megtenni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló .../2017. (...) önkormányzati rendelet-tervezetet első olvasatban megtárgyalta azzal, hogy az önkormányzati képviselők az azzal kapcsolatosan esetlegesen felmerülő javaslataikat, észrevételeiket 2017 április 7. napjáig írásban megteszik a Jegyző részére.
- 2.) felkéri a Jegyzőt, hogy amennyiben az 1.) pontban foglaltak szerint észrevétel, vagy javaslat érkezik – a lehetőségekhez mérten – azokat vegye figyelembe a tervezet végleges változatának kialakításához.

Határidő: 1.) azonnal és 2017. április 7.; 2.) azonnal és folyamatos

Felelős: 1.) képviselők; 2.) jegyző

Ócsa, 2017. március 22.

Bukodi Károly sk.
polgármester

A napirendet az Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság a 2017. március 28. napján, a Gazdasági Bizottság, valamint az Ügyrendi Bizottság a 2017. március 29. napján tartandó ülésén tárgyalja. A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.