



Ócsa Város Jegyzője

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polghiv@ocsa.hu

Ügyiratszám: I/10868-2/2020.

Tárgy: Eljárásrend az SZCSP keretében felépült lakhatási célú ingatlanok bérleti díjának meghatározása

ELJÁRÁSREND

a Szociális Családiház-építési Program keretében felépült lakhatási célú ingatlanok bérleti díjának Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti meghatározása kapcsán; Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 197/2020. (VII.29.) számú ÖK határozata alapján

I. Előzmények

1. Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 197/2020. (VII.29.) számú ÖK. határozatban úgy döntött, hogy Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: R.) megfelelő módosításával a lakóparki és az egyéb önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozóan a jelenleg fennálló lakóparki bérleti szerződésekre is kiterjedően – az R.-ben jelenleg hatályos és megállapított – bérleti díjakat kívánja alkalmazni (a lakóparki bérleti szerződésekben meghatározott bérleti díjnak az önkormányzati rendelet szerinti bérleti díjhoz történő igazításával).
2. A Képviselő-testület ezzel egyidejűleg felkérte Ócsa Város Jegyzőjét, hogy a Képviselő-testület döntéseinek ismeretében alakítsa ki a fentiekhez szükséges eljárásrendet és folyamatokat.
3. A fentiekre tekintettel az alábbi eljárásrendet határozom meg:

II. Az eljárás főbb lépései

4. A fennálló lakóparki bérleti szerződések bérleti díja R.-hez igazításának főbb lépései az alábbiak:
 - a) bérlők előzetes írásbeli értesítése arról, hogy 2021. január 02. napjától kezdődően a fennálló bérleti szerződések tekintetében is az R. szerinti bérleti díj kerül alkalmazásra, ami fő szabály szerint a piaci alapú bérleti díj;
 - b) ezzel együtt lehetőség biztosítása a bérlők számára, hogy – a megfelelő kérelem, illetve az ahhoz tartozó igazolások és dokumentumok benyújtásával – igazolják a szociális vagy költségelví bérleti díjra való jogosultságukat;
 - c) a benyújtott kérelmek, igazolások, illetve dokumentumok alapján a piactól eltérő bérleti díjra való jogosultság elbírálása és ezzel együtt a ténylegesen alkalmazandó bérleti díj megállapítása,
 - d) a ténylegesen alkalmazandó bérleti díjról a bérlők írásbeli kiértesítése.

III. A bérlők előzetes értesítése a várható változásról

5. Az előzetes tájékoztató levelet személyre szólóan kell megküldeni valamennyi lakás bérlőjének, tájékoztatva őket a bérleti díj összegét érintő várható változásról, illetve a bérleti díj – kategóriánként megjelölt – várható mértékéről, a kedvezményesebb bérleti díjra való jogosultság főbb feltételeiről.
6. A leveleket a hivatal kézbesítője által kell megkísérelni kézbesíteni, ennek eredménytelensége esetén pedig postai úton (tértivevényes levélben).
7. A bérleti díj R.-hez igazítása várhatóan a bérleti díj összegének emelkedésével jár, ennek kapcsán az előzetes tájékoztatásnak olyan időben kell megtörténnie, hogy az azt követő folyamattal együtt is kellő mértékű felkészülési idő (és ezzel adott esetben tartalék-, tőkeképzési lehetőség) legyen biztosítva a bérlők számára.

Határidő: 2020. augusztus 07.

Felelős: 5. polgármester, jegyző; 6. Hatósági Műszaki és Pályázatkezelő iroda

IV. A bérleti díj piactól eltérő megállapítása iránti kérelem formanyomtatványának az előkészítése

8. Elő kell készíteni és biztosítani kell a bérlők számára a formanyomtatványt, amelyen előterjeszthetik a bérleti díj költségelven, vagy szociális alapon történő megállapítása iránti kérelmüket, összhangban az R.-ben foglaltakkal.
9. A formanyomtatványt mind a Hivatal épületében, mind elektronikus úton (a www.oca.hu oldalon) elérhetővé kell tenni.
10. A kérelem elbírálásához elő kell készíteni a bírálati lapot. A kérelem érdemi ügyintézésében részt vevő, illetve a bérlők felé tájékoztatást nyújtó személyeket ki kell jelölni és fel kell készíteni az R. vonatkozó rendelkezéseivel, a formanyomtatvány tartalmával és az elbírálás szempontjaival kapcsolatban.

Határidő: 2020. augusztus 10.

Felelős: 8. jegyző; 9. Hatósági Műszaki és Pályázatkezelő iroda; 10. jegyző

V. A kérelmek befogadása

11. Tekintettel arra, hogy közel egyidőben jelentős számú kérelem benyújtása várható, a kérelmek elbírálása és a bérleti díj tényleges összegének a meghatározása várhatóan jelentős munkaterhet fog róni a hatósági és pénzügyi irodára, ezért a feladatok meghatározása, prioritizálása és kiosztása során erre figyelemmel kell lenni, és meg kell teremteni a lehetőségét annak, hogy szükség szerint jelentősebb erőforrásokat lehessen átcsoportosítani a kérelmekkel kapcsolatos feladatok ellátására.
12. A kérelmek **kizárólag eredeti példányban fogadhatóak be, postai úton vagy személyes benyújtás útján.** Elektronikus úton, különösen e-mailben kérelem nem fogadható be.
13. **Személyes benyújtás kizárólag a hatósági irodán történhet, a recepciós pultnál a kérelmek átvétele tilos.** Személyes benyújtás esetén a kérelmeket a kérelmező jelenlétében át kell nézni és a helyben javítható hiányosságokat (ideértve a formai és tartalmi hiányosságokat is) orvosolni kell a későbbi gyorsabb elbírálhatóság érdekében, az egyéb hiányosságokra pedig lehetőség szerint már ekkor fel kell hívni a kérelmező figyelmét. Különösen figyelemmel kell lenni az alábbiakra: a kérelem eredetben kerüljön benyújtásra, ne másolatban; valamennyi érintett aláírását tartalmazza, a tanúk aláírását is; a kérelem

tárgyának a függvényében valamennyi releváns rész hiánytalanul ki legyen töltve; a megjelölt mellékletek kerüljenek benyújtásra a kérelemmel együtt.

Határidő: folyamatosan

Felelős: 11. hatósági irodavezető, pénzügyi irodavezető; 12-13. Hatósági Műszaki és Pályázatkezelő iroda

VI. A kérelmek elbírálásának az előkészítése

14. A kérelmet elő kell készíteni elbírálásra, ennek során
 - a) előzetesen, részletesen meg kell vizsgálni;
 - b) a kérelmezőt – elsődlegesen rövid úton, telefonon, ennek eredménytelensége esetén postai úton – fel kell hívni a korábban nem jelzett, vagy nem pótoltt esetleges hiányosságok pótlására, kérdések tisztázására;
 - c) a jogszerűen elérhető rendszerek adatainak lekérdezésével ellenőrizni kell a megadott adatokat;
 - d) a döntés kivételével elő kell készíteni a bírálati lapot;
 - e) a teljes iratanyagot komplettírozva, aktába rendezve kell elbírálásra betérjeszteni.

Határidő: folyamatosan

Felelős: 14. Hatósági Műszaki és Pályázatkezelő iroda

VII. A kérelmek elbírálásának eljárásrendje

15. A kérelmeket bíráló bizottság vizsgálja meg, amelynek tagja a polgármester, valamint elsősorban támogató, döntés-elősegítő céllal a jegyző és a hatósági iroda vezetője. A kérelmek előadója a hatósági iroda vezetője.
16. A bíráló bizottság szükség szerint ül össze, bármely tagjának a kezdeményezésére.
17. A bizottságban a jegyző feladata elsősorban a jogi természetű információk és jogi háttér biztosítása, a hatósági iroda vezetőjének a feladata pedig elsősorban a kérelmező által megjelölt tények előadása és ellenőrzése. Az elbírálás során törekedni kell a bíráló bizottság egyhangú véleményére, azonban a polgármester döntése az irányadó, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a bérbeadói jogok gyakorlásával a Képviselő-testület a polgármestert bízta meg az R. 10. § (2) bekezdése szerint.
18. A döntést indokolni kell. A döntést a bíráló bizottság tagjai a bírálati lap aláírásával rögzítik és hitelesítik.
19. A kérelem szerinti bérleti díj a jogosultság megállapítása esetén, legkorábban a hiánytalan kérelem benyújtását követő 2. (második) hónap első napjától, de legkorábban 2021. január 02. napjától alkalmazandó, amelyre tekintettel a kérelmeket olyan időben kell elbírálásra betérjeszteni, és a bizottságnak azt olyan időben kell megvizsgálnia, hogy a további feladatok erre tekintettel elvégezhetőek legyenek, így különösen, hogy a tényleges bérleti díj kellő határidőben megállapítható, és a bérlő kellő időben értesíthető legyen.
20. A kérelem elbírálása tekintetében az R. 10. § (5) bekezdése értelemszerűen alkalmazandó.

Határidő: a 2020. szeptember 30. napjáig beérkezett kérelmek esetében 2020. október 31., azt követően beérkező kérelmek esetében folyamatosan

Felelős: 15-19. polgármester, jegyző, hatósági iroda vezetője

VIII. A kérelmek elbírálásának érdemi szempontjai

21. A kérelmek elbírálása kapcsán figyelemmel kell lenni az R. hatályos rendelkezéseire, amelyek jelenleg (a jelen eljárásrend módosításától függetlenül minden esetben az R. hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni):

R. 22. § (1) *Szociális lakbérre jogosult az önkormányzati lakás azon bérlője – és bérlőtársai önállóan is a rájuk eső lakbérösszeget illetően – :*

a) *akinek a lakásban együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a támogatás iránti kérelem benyújtását megelőző hónapban nem haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetében a háromszorosát, és*

b) *a lakásban együtt lakó családtagok nem rendelkeznek olyan, forgalomképes ingó- vagy ingatlanvagyonnal, melynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötvenszerezését.*

R. 22. § (2) *Az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem állapítható meg szociális lakbér annak a bérlőnek, aki:*

a) *lakását részben vagy egészben albérlet, ágybérlet útján, vagy más módon hasznosítja,*

b) *a szociális lakbér iránti kérelmében olyan valótlan adatot közöl, amely számára jogosulatlan előnyt jelentene,*

c) *szociális lakbérre jogosultságának Önkormányzat általi vizsgálatához szükséges, nyilatkozatait nem tette meg.*

R. 22. § (9) *Szociális helyzet alapján a bérbé adható lakás szobaszámának felső határa*

a) *1 - 3 fő esetén 2 szoba,*

b) *4 - 6 fő esetén 3 szoba,*

minden további költöző személy esetén arányosan számított szobaszám.

R. 23. § (2) *Költségelvű lakbér fizetésére jogosult az a bérlő, akinek lakásban együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a kérelem benyújtását megelőző hónapban nem haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát, egyedülálló esetében a négyszeresét.*

R. 23. § (4) *A 21. § (1) bekezdésében foglalt költségelvű lakbér fizetésére jogosult jövedelmi viszonyaitól és vagyoni helyzetétől függetlenül a munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás (szolgálati lakás) bérlője.*

22. A R.-ben meghatározott fogalmak értelmezése kapcsán az alábbiakat kell irányadónak tekinteni:

a) **jövedelem:** az elismert költségekkel és a befizetési kötelezettséggel csökkentett

aa) a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szjattv.) szerint meghatározott, belföldről vagy külföldről származó - megszerzett - vagyoni érték (bevétel), ideértve a Szjattv. 1. számú melléklete szerinti adómentes bevételt, és

ab) azon bevétel, amely után az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló törvény, a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló törvény vagy az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni;

Nem minősül jövedelemnek

1. a rendkívüli települési támogatás, valamint a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez, a gyógyszerkiadások viseléséhez és a lakhatási kiadásokhoz kapcsolódó hátralékot felhalmozó személyek részére nyújtott települési támogatás,

2. a rendkívüli gyermekvédelmi támogatás, a Gyvt. 20/A. §-a szerinti támogatás, a Gyvt. 20/B. §-ának (4)-(5) bekezdése szerinti pótlék, a nevelőszülők számára fizetett nevelési díj és külön ellátmány,
3. az anyasági támogatás,
4. a nyugdíjprémium, egyszeri juttatás és a szépkorúak jubileumi juttatása,
5. a személyes gondoskodásért fizetendő személyi térítési díj megállapítása kivételével a súlyos mozgáskorlátozott személyek pénzbeli közlekedési kedvezményei, a vakok személyi járadéka és a fogyatékosági támogatás,
6. a fogadó szervezet által az önkéntesnek külön törvény alapján biztosított juttatás,
7. az alkalmi munkavállalói könyvvel történő munkavégzésnek, az egyszerűsített foglalkoztatásról szóló törvény alapján történő munkavégzésnek, valamint a természetes személyek között az adórendszeren kívüli keresettel járó foglalkoztatásra vonatkozó rendelkezések alapján háztartási munkára létesített munkavégzésre irányuló jogviszony keretében történő munkavégzésnek (a továbbiakban: háztartási munka) a havi ellenértéke,
8. a házi segítségnyújtás keretében társadalmi gondozásért kapott tiszteletdíj,
9. az energiafelhasználáshoz nyújtott támogatás,
10. a szociális szövetkezet, valamint a közérdekű nyugdíjas szövetkezet öregségi nyugdíjban vagy átmeneti bányászjáradékban részesülő tagja által a szövetkezetben végzett tevékenység ellenértékéért megszerzett, a személyi jövedelemadóról szóló törvény alapján adómentes bevétel,
11. az életvitelszerűen lakott ingatlan eladása, valamint az életvitelszerűen lakott ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog átruházása esetén az eladott ingatlan, illetve átruházott vagyoni értékű jog ellenértékének azon része, amelyből az eladást vagy átruházást követő egy éven belül az eladó vagy átruházó saját, vagy közeli hozzátartozója életvitelszerű, tényleges lakhatásának célját szolgáló ingatlan vagy vagyoni értékű jog vásárlására kerül sor,
12. az elengedett tartozás, illetve a megszűnt kötelezettség, ha a tartozás elengedésére vagy a kötelezettség megszűnésére a természetes személyek adósságrendezési eljárásában, továbbá közüzemi szolgáltatás szolgáltatója, illetve pénzügyi intézmény által, az adós megélhetését veszélyeztető szociális helyzet miatt került sor.
13. az Szjvtv. 7. § (1) bekezdés b)-z) pontja szerinti bevétel.

Elismert költségnek minősül a személyi jövedelemadóról szóló törvényben elismert költség, valamint a fizetett tartásdíj. Ha a magánszemély az egyszerűsített vállalkozói adó vagy egyszerűsített közteherviselési hozzájárulás alapjául szolgáló bevételt szerez, a bevétel csökkenthető a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint elismert költségnek minősülő igazolt kiadásokkal, ennek hiányában a bevétel 40%-ával. Ha a mezőgazdasági őstermelő adóévi őstermelésből származó bevétele nem több a kistermelés értékhatáránál (illetve ha részére támogatást folyósítottak, annak a folyósított támogatással növelt összegénél), akkor a bevétel csökkenthető az igazolt költségekkel, továbbá a bevétel 40%-ának megfelelő összeggel, vagy a bevétel 85%-ának, illetőleg állattenyésztés esetén 94%-ának megfelelő összeggel.

Befizetési kötelezettségnek minősül a személyi jövedelemadó, a magánszemélyt terhelő egyszerűsített közteherviselési hozzájárulás, a társadalombiztosítási járulék, a nyugdíjjárulék és az egészségügyi szolgáltatási járulék.

- b) vagyon: ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt – jövedelemként figyelembe nem vett – összeg. Nem kell figyelembe venni a szokásos életszükségleti és berendezési tárgyakat, valamint az olyan összegű pénzügyi intézménnyel szemben fennálló követelést, amely a bírósági végrehajtásról szóló törvény szerint mentes a végrehajtás alól. Szokásos életszükségleti és berendezési tárgynak kell tekinteni a gépjármű kivételével különösen azt az ingóságot, amely a bírósági végrehajtásról szóló törvény szerint mentes a végrehajtás alól.
- c) vagyoni értékű jog: földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga - ideértve az üdülőhasználati jogot és a szállás időben megosztott használati jogát is -, továbbá a vagyonkezelői jog, az üzembentartói jog, továbbá ingyenes vagyonszerzés esetén a követelés.
- d) egyedülálló: az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, elvált vagy házastársától külön él, kivéve, ha élettársa van.

Határidő: folyamatosan

Felelős: 21-22. polgármester, jegyző, hatósági iroda vezetője

IX. A bérleti díj összegének tényleges megállapítása és a bérlők értesítése

- 23. A kérelem elbírálása során hozott döntés alapján meg kell határozni a bérleti díj tényleges mértékét az ingatlan jellemzői, illetve az R. vonatkozó rendelkezései alapján, és a döntésről értesíteni kell a bérlőt.
- 24. A bérlő számára lehetővé kell tenni, hogy a döntéssel szemben kifejezze esetleges egyet nem értését, a döntéssel szemben kifogást nyújtson be a Képviselő-testület részére. **A kifogás benyújtásának a határidejeként a döntés kézhezvételétől számított 8 napot kell megjelölni.**
- 25. Az értesítéseket tartalmazó leveleket a hivatal kézbesítője által kell megkísérelni kézbesíteni, ennek eredménytelensége esetén pedig postai úton (tértivevénnyel feladva).

Határidő: a 2020. szeptember 30. napjáig beérkezett kérelmek esetében 2020. október 31., azt követően beérkező kérelmek esetében folyamatosan

Felelős: 23-25. hatósági iroda, pénzügyi iroda, jegyző

X. Képviselő-testület döntésének az előkészítése

- 26. Amennyiben a bérlő a bérleti díj megállapításával szemben kifogással él (e körben minden olyan nyilatkozatot, kérelem-kiegészítést, illetve további kérelmet kifogásnak kell tekinteni, amely a döntéssel szembeni egyet nem értésnek, vagy a döntés megváltoztatása iránti kérelemnek minősül), azt a bíráló bizottság elé kell terjeszteni, annak elkésettsége esetén is. A bíráló bizottság jogosult további adatokat, információkat igazolásokat bekérni a kérelmezőtől, illetve a korábbi döntését felülvizsgálni és megváltoztatni. Ennek hiányában a kifogást felülbírálat céljából a Képviselő-testület elé kell terjeszteni, annak elkésettsége esetén is (az elkésettséget a Képviselő-testület értékeli döntése függvényében).
- 27. Az előterjesztésnek tartalmaznia kell a kérelem jelen eljárásrend 14. pontja szerinti teljes iratanyagát, a bírálati lapot a döntéssel, a kifogást, valamint a felülbírálathoz szükséges további adatokat, információkat.
- 28. A kifogást a soron következő testületi ülésen kell a Képviselő-testület elé terjeszteni, kivéve, ha a kifogás Önkormányzat általi kézhezvételének napját követően nem áll rendelkezésre megfelelő idő a napirend előkészítésére. Ebben az esetben az azt követő testületi ülésen kell előterjeszteni a kifogást.

Határidő: folyamatosan

Felelős: 26-28. jegyző, polgármester

XI. A Képviselő-testület döntése és a bérlők értesítése

29. A Képviselő-testület a döntését a rá egyébként irányadó rendelkezések, illetve eljárásrend szerint hozza meg.
30. A Képviselő-testület döntése alapján meg kell állapítani a ténylegesen alkalmazandó bérleti díj mértékét és arról a bérlőt értesíteni kell a jelen eljárásrend 23. és 25. pontja szerint.

Határidő: folyamatosan

Felelős: 30. hatósági iroda, pénzügyi iroda, jegyző

XII. A jelen eljárásrend hatályának a kiterjesztése

31. A jelen eljárásrend IV-XI. fejezeteit ellenkező utasításig, vagy jogszabály ellenkező rendelkezéséig alkalmazni kell az Önkormányzat tulajdonában lévő valamennyi ingatlan bérleti díjának költségelven, illetve szociális alapon történő megállapításával kapcsolatos kérelmek elbírálására.

Ócsa, 2020. augusztus 3.

dr. Molnár Csaba s.k.
jegyző