



Ócsa Város Polgármestere

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

ELŐTERJESZTÉS

„.../2017. (...) önkormányzati rendelettervezet az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről” 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 (Jszer.) alapján került elfogadásra, ezért a Lakásrendelet módosítása során mindenképpen a Jszer. 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 albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],
- j) a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költséghűv 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) a 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 felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)-(2) bekezdések].”

A t. Képviselő-testület a rendelet-tervezetet a 2017. március 29. napján első olvasatban már megtárgyalta azzal, hogy az azzal kapcsolatban felmerült észrevételeket a t. Képviselők 2017. napjáig megteszik a Jegyző részére. A beérkezett javaslatok kivonatolva a következők:

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

A rendelet hatálya terjedjen ki Ócsa közigazgatási területén közfeladat ellátására irányuló munkaviszony, közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, vagy hivatásos szolgálati viszony, vagy hivatásos szolgálati viszonyban álló valamennyi személyre.

- Bérleti jogviszony létesítésének időtartama: szociális és munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás vonatkozásában 5 év határozott idő, amely egy alkalommal különös méltánylást érdemlő esetben 2 év határozott idővel meghosszabbítható.

- **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:**

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.

A fentiek beépítésre kerültek a rendelet-tervezetbe.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a napirendet megtárgyalni és a rendeletet megalkotni szíveskedjenek.

Ócsa, 2017. április 19.

Bukodi Károly sk.
polgármester

A napirendet az Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság a 2017. április 25. napján, a Gazdasági Bizottság, valamint az Ügyrendi Bizottság a 2017. április 26. napján tartandó ülésén tárgyalja.
A rendelet megalkotásához minősített többség szükséges.