

E L Ő T E R J E S Z T É S

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. február 20-án tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet módosítása hatáskör módosítások miatt

Iktatószám: 2269/2020.

A napirend előterjesztője: dr. Barbarics Ildikó bizottsági elnök

Az előterjesztést készítette: dr. Vikor László hatósági és adóiroda vezetője

Melléklet: 1. számú: rendelettervezet

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság	SZMSZ. 1. melléklet III./C.) 4. pont
Humán Bizottság	SZMSZ. 1.melléklet I/C.) 23. pont

Meghívott:

-

Rendeletet kapja:

Komló Város Önkormányzat Városgondnokság

Tisztelt Képviselő-testület!

2019. december 5-én Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete új szervezeti és működési szabályzatot (a továbbiakban: SZMSZ) alkotott, amely önkormányzati rendelet átfogóan módosította a polgármesterre átruházott hatásköröket. Ehhez igazodva el kellett végezni a többi helyi jogszabály felülvizsgálatát annak érdekében, hogy összhangban legyenek az SZMSZ-szel. Ennek során további módosítási javaslatok is felszínre kerültek, azokkal együtt kerül előterjesztésre a jogszabály tervezete.

Az önkormányzati lakások bérletével kapcsolatban három lakáskiutalási formát ismer a helyi jogszabály: szociális alapon pályáztatás során dönt a Humán Bizottság, szakemberek letelepítése érdekében kérelmek alapján határoz a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság, valamint a TIOP, DDOP pályázati célok megvalósítása érdekében a polgármester utalja ki a pályázattal érintett lakást. E témakörben két változtatást javasol a rendeletervezet. Egyrészt a Humán Bizottsághoz telepíti a pályázati célok megvalósítása érdekében történő lakáskiutalást, másrészt beépít egy szükségeszerű közbenső döntést arról, hogy a megüresedett önkormányzati lakás szociális alapon vagy szakember letelepítése érdekében kerüljön kiutalásra. Utóbbi hatáskör a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottsághoz kerül. A pályázati forrásból bevont lakásokkal összefüggésben nem merülhet fel ilyen kérdés a fenntartási időszakokban, így értelemszerűen ezekről nem születik a jövőben ilyen közbenső döntés. A javaslat szerint megmarad a polgármester azon hatásköre, amikor a pályázati forrásból vásárolt vagy felújított lakásra vonatkozó szerződés felmondásra kerül, és egy másik önkormányzati lakást kell biztosítani a pályázati előírásoknak megfelelően.

A hatályos rendelet már nem szabályozza a költségelven történő lakásbérletet, de ettől függetlenül léteznek még ilyen jogviszonyok. Ezekkel összefüggésben azt a lehetőséget biztosítja a jelenlegi jogszabályunk, hogy a vonatkozó feltételek teljesítése esetén szociálissá lehet módosítani a lakásbérleti szerződést. Ritkán került eddig sor ilyen szerződés-módosításra, amelyet a helyi rendelet alapján a Városgondnokság hajtott végre a jegyző előzetes kontrollját követően. A rendeletervezet ennek az előzetes jóváhagyását építi be új hatáskörként, amelyet a Humán bizottsághoz rendel. Ez esetben a bérlő alacsonyabb összegű lakásbérleti díjat fizet, de a szerződése nem marad határozatlan időre szóló. Mivel a jogviszony a szociális keretek közé kerül, így alá kell vetnie magát a bérlőnek annak, hogy az illetékes bizottság által megszabott határozott időszak végén igazolnia kell a tartozás-mentességet.

A lakásrendelet szabályoz még egy lehetőséget a bérleti jogviszony módosításához, amikor a szakember letelepítése céljából kiadott lakással kapcsolatban, bizonyos feltételek teljesítése esetén szociális alapú jogviszonyra váltanak a felek. Ennek feltétele a rendeletben szabályozott élethelyzet igazolása és az előírt szolgálati idő. A hatályos rendelet ennek a döntési mechanizmusát szabályozza, amelyhez az SZMSZ kerül pontosításra.

Fentieket összegezve a következőképp alakulnak az önkormányzati lakásokkal kapcsolatos bizottsági hatáskörök az SZMSZ-szel összehangolva. A Humán Bizottság általánosan dönt minden szociális alapon történő lakásbérleti jogviszony létesítéséről. Ide tartozik a benyújtott lakásbérleti pályázatok alapján a bérlő kiválasztása, az együttműködési időszakot követő határozott időre szóló szerződéskötések jóváhagyása, továbbá a költségelvű vagy a szakember jogviszonyból a szociálisra történő szerződésmódosítás előzetes jóváhagyása. Úgyszintén a Humán Bizottság dönt a pályázati célok megvalósítása érdekében történő első lakáskiutalásról.

A Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság dönt a megüresedett önkormányzati lakás hasznosítási módjáról, a szakember önkormányzati lakásba történő letelepítéséről, és utóbbi jogviszony szociálissá módosításakor az öt éves szolgálati idő alóli esetleges felmentésről.

A lakásnak nem minősülő helyiségek bérbeadási szabályai közül egy hatáskör változtatása került a rendelettervezetbe. Főszabály szerint az önkormányzati helyiség pályázati eljárás lefolytatása után adható bérbe, kivéve az önkormányzati feladatot ellátó intézmény használatában (kezelésében) lévő helyiséget.

Utóbbi kategóriával összefüggésben eddig a polgármester hatásköre volt az egy évnél hosszabb, de legfeljebb az öt évre szóló bérleti szerződéshez történő előzetes hozzájárulás. E hatáskört a Humán Bizottsághoz telepíti a rendelettervezet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bizottsági vélemények ismeretében döntsön a rendelettervezetről!

Komló, 2020. február 4.

dr. Barbarics Ildikó elnök
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság

**KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.. /2020. (.....)
ö n k o r m á n y z a t i r e n d e l e t e**

**az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 17/2011. (VI.24.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 17/2011. (VI.24.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 3. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A Városgondnokság értesítését követően a képviselő-testület illetékes bizottsága dönt a megüresedett önkormányzati lakás kiutalási módjáról.”

2. §

A Rendelet 13/B. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„13/B. §

A pályázati forrásból vásárolt vagy felújított önkormányzati lakás esetén a képviselő-testület illetékes bizottsága dönt a pályázati céloknak megfelelő bérlő kijelöléséről a 12-13/A. §-okban foglalt feltételektől eltérően. Amennyiben a bérbeadó részéről felmondásra kerül a lakásbérleti jogviszony, és erre az esetre a pályázati feltételek egy másik önkormányzati lakás biztosítását írják elő, akkor a polgármester gondoskodik a megfelelő önkormányzati lakás kiutalásáról.”

3. §

A Rendelet 15. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az (1) bekezdés szerint kezdeményezett lakásbérleti szerződés módosítást a képviselő-testület illetékes bizottsága hagyja jóvá.”

4. §

A Rendelet 20. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Önkormányzati feladatot ellátó intézmény használatában (kezelésében) lévő helyiség legfeljebb egy évre történő bérbeadásáról az intézmény vezetője önállóan dönt. Ennél hosszabb, de legfeljebb öt éves időtartamra szóló bérleti szerződés érvényességéhez a képviselő-testület illetékes bizottságának az előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.”

5. §

Ez az önkormányzati rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Komló, 2020. február 20.

Polics József
polgármester

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

INDOKOLÁS

1. §

A kialakított gyakorlat szerint a megüresedett önkormányzati lakásokról a Városgondnokság értesíti a Hivatalt. Az esetek döntő többségében ugyanolyan lakásbérleti forma (szociális lakásbérleti jogviszony) keretei között lett kiválasztva az új bérlő, mint amilyen korábban volt.

A hatályos rendelet (célszerűségi okokból) nem véglegesítette a szakemberek által bérelhető lakások körét azért, hogy igazodni tudjon a mindenkori kereslethez, ne csak akkor kerüljön kiutalásra ilyen jogcímen lakás, ha valamelyik megüresedik.

Fenti okokból mindig fennáll annak a lehetősége, hogy egy (pályázattal nem érintett) önkormányzati lakás kétféle módon hasznosítható. Erre vonatkozott az a szakmai javaslat, hogy bizottság döntsön arról a kérdésről, hogy melyik lakáskiutalási irányba tartozzon adott megüresedett lakás.

Tartalma és nagyságrendje miatt a rendelet általános rendelkezései közé kerül beépítésre ez a szabály.

2. §

Hatáskört részben módosító rendelkezés. A pályázati célból vásárolt, felújított lakások esetében eddig a polgármester döntött a pályázati céloknak megfelelő bérlő kijelöléséről. Ez a hatáskör átkerül a Humán Bizottsághoz. Vannak olyan pályázatban megfogalmazott követelmények, hogy az ilyen lakásra vonatkozó bérleti szerződés felmondását követően is fel kell ajánlani egy másik önkormányzati lakást. Ez utóbbi hatáskört továbbra is a polgármester gyakorolja.

3. §

A költségelvű lakásbérleti jogviszonyok szociálisra történő módosítását eddig a Városgondnokság végezte a vonatkozó rendeleti előírások betartásával. E lehetőség feltételeit nem érinti a rendlettervezet, de a szerződés módosításának előzetes jóváhagyását a Humán Bizottság új hatáskörként írja elő. Elutasítási ok továbbra is csak az lehet, ha a bérlő élethelyzete vagy esetleges tartozása eltér a leírt követelményektől.

4. §

A helyiségbérlettel kapcsolatban módosít egy korábban a polgármesterre átruházott hatáskört.

5. §

Általános hatályba léptető rendelkezés.