

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2017. február 16.-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 37/2015.(X. 30.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Tóth József polgármester

Előkészítő: dr. Váliné Antal Mária címzetes főjegyző
 Hágen József intézményvezető
 Molnár Jánosné titkársági előadó

Véleményező: Pénzügyi és gazdasági bizottság
 Humánfeladatok és ügyrendi bizottság

Ügyiratszám: 163-1/2017.

Melléklet: rendelet-tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

A város 2015-2020 időszakra vonatkozó Gazdasági Programja stratégiai célkitűzésként jelöli meg az önkormányzati épületállománnyal (benne a lakásállomány) való felelős gazdálkodást, vagyonérték megőrzést, illetve érték növelést.

Az önkormányzati lakásállomány felújításra, korszerűsítésre szorul. A 40-50 évvel ezelőtt alkalmazott technológiák, építési anyagok elavultak, korszerűtlenek. A tisztasági festéseken és a kisebb karbantartásokon kívül komolyabb értékmegetartó, vagy értéknövelő rekonstrukciók forráshiány miatt nem történtek.

Az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos gazdálkodási tevékenységet három aspektusból érdemes vizsgálni: jogi tekintetben az ingatlan tulajdonviszonyai, gazdasági értelemben a fejlesztés, hasznosítás funkcionális kérdései, valamint az üzemeltetés, fenntartás szempontjából. Az önkormányzati lakásvagyon az önkormányzati tulajdonban lévő lakások jelentik. Ezek megfelelő műszaki állapotának megőrzésével, a rendeltetésszerű használatával az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak foglalkoznia kell. A önkormányzati lakásállományra - de igaz ez a közfeladatokat ellátó középületekre is- igaz az az állítás, hogy állaga, használhatósága, karbantartottsága akkor garantálható és őrizhető meg, ha az épületek funkcionalitása, kihasználtsága, lakottsága folyamatosan, hosszú távon biztosított.

Az önkormányzat által működtetett „start közmunkaprogram” keretein belül az elmúlt évben sikerült és terveink szerint ebben az évben is lehetőség lesz az önkormányzati bérlakások karbantartására, felújítására forrást biztosítani. Ez a ráfordítás érinti elsősorban azokat a lakásokat, melyeket az önkormányzat továbbra is érdemesnek tart arra, hogy felújított állapotban a közszolgálatban dolgozó, vagy azzal összefüggésben tevékenykedő munkavállalók számára komfortos lakhatási lehetőséget biztosítson bérbeadás jogcímen.

A felújítási források biztosítása nem csak a „start közmunkaprogramok” adta lehetőségeken belül valósult, illetve valósul meg, hanem a helyi önkormányzat is jelentős saját forrás kiegészítést rendelt, illetve rendelni szándékozik a munkák elvégzéséhez. Ezáltal a lakások műszaki és használati értéke egy magasabb színvonalat tud képviselni, hiszen a korszerű építőanyagok, burkolóanyagok beépítésével, energiahatékony kivitelezési megoldásokkal egy sokkal magasabb vagyoni érték jön létre.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó 37/2015.(X.30.) önkormányzati rendeletben foglaltakat az alábbiak szerint javasoljuk módosítani, hogy mind a szociális alapon, mind a költségelven bérbe adott lakásbérleti díjak minimum 5%-os mértékkel kerüljenek megemelésre.

| Komfortfokozat | szociális alapon bérbe adott (Ft/m2/hó) | költségelven bérbe adott (Ft/m2/hó) | Piaci elven bérbe adott (Ft/m2/hó) |
|-----------------|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| összkomfortos | - | 325 | 500 |
| komfortos | 190 | 245 | 450 |
| félkomfortos | - | - | |
| komfort nélküli | 60 | - | |
| szükséglakás | - | - | |

(Az alábbi táblázatban szereplő összegek már az emelt díjakat tartalmazzák.)

A rendelet eddig nem tartalmazta a piaci elven bérbe adott kategórián belül az ingatlanokra vonatkozó lakásbérleti díj mértékét, így ezt a kategóriát az összkomfortos komfortfokozatú lakások esetében 500 Ft/m2/hó összegben, míg a komfortos lakások esetében 450 Ft/m2/hó mértékben javasoljuk megállapítani.

A javaslatot azzal indokoljuk, hogy amennyiben a közsférához kapcsolódó lakásbérleti igények kielégítésre kerültek, legyen arra lehetőség, hogy a külső piaci környezethez kapcsolódó lakhatási igények is számításba kerülhessenek.

Elképzelhetőnek tartjuk, hogy pl. az ipari parkba betelepülő vállalkozások lakhatási igénnyel lépnek fel.

Megemlítjük azokat a lakásokat, amelyek ezen körben szóba jöhetnek:

- Munkácsy u.16 (húsbolt fölötti) 2 db felújított lakás,
- Barankovics tér 7. (volt munkaügyi központ fölötti) 2 db felújítás előtt álló lakás.
- Zólyom u.5. (volt gyógyszertár fölötti) 4 db részben felújított lakás.

A fentiekén túlmenően a rendeletben néhány helyen apróbb módosításokat, pontosításokat javasolunk átvezetni, melyeket tartalmazza a rendelet-tervezet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, javaslataival való kiegészítésére és a rendelet-tervezet elfogadására.

Polgár, 2017. 02. 03.

Tisztelettel:

Tóth József
polgármester

**Polgár Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (.....) önkormányzati rendelet-tervezete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az
elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 37/2015. (X. 30.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

Polgár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 3. § (1) bekezdésében, valamint a 2. sz. mellékletben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint Polgár Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2014. (X. 27.) önkormányzati rendelet 5. számú mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Polgár Város Önkormányzatának Humánfeladatok és ügyrendi bizottsága, valamint Polgár Város Önkormányzatának Pénzügyi és gazdasági bizottsága véleményének kikérésével, az alábbiakat rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 37/2015. (X. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„4. § (3) Piaci alapon a (2) bekezdés b) pontja szerint is történhet bérbeadás.”

2. §

A Rendelet 8. § (2) bekezdése az alábbi i) ponttal egészül ki:
„i) szerződéskötés esetén 3 havi lakbérnek megfelelő óvadék megfizetését,”

3. §

A Rendelet 8. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(6) A pályázati feltételeknek megfelelő pályázatokat piaci elven történő bérbeadás esetén a bérlő személyét a polgármester jelöli ki a rangsornak megfelelően.”

4. §

A Rendelet 9. §-a az alábbi új (3) bekezdéssel egészül ki:
„(3) A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a bérlő 3 havi lakbérnek megfelelő óvadékot fizet.”

5. §

A Rendelet 10. § (1) bekezdés f) pontja az alábbi szövegrésszel egészül ki:
„f) valamint az óvadék felhasználásának eseteit (bérleti díj, rezsiköltség tartozás, károkozás),”

6. §

A Rendelet 11. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„ (5) A piaci elven kötött lakásbérleti szerződés kérelemre újabb 2 évvel hosszabbítható meg.”

7. §

A Rendelet 12. § (1) bekezdésében a „felhívását” szövegrész helyébe a „jövahagyását” szöveg lép.

8. §

A Rendelet 15. § (2) bekezdésében a „6 m²” szövegrész helyébe „12 m²” szöveg lép.

9. §

A Rendelet 18. § (2) bekezdésében a „6 m²” szövegrész helyébe „12 m²” szöveg lép.

10. §

A Rendelet 19. § (1) bekezdésében a „6 m²” szövegrész helyébe „12 m²” szöveg lép.

11. §

A Rendelet 31. § (1) bekezdés első mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„A szociális helyzet alapján kiutalt lakás bérlője kérelmére lakbértámogatás adható.”

12. §

A Rendelet 35. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(4) A beérkezett pályázatok rangsorolását követően a bérlő személyét a polgármester jelöli ki.”

13. §

A Rendelet 38. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(1) A zártkörű versenytárgyalást a Polgármesteri Hivatal bonyolítja le, a tárgyalást a tárgyalásvezető vezeti. „

14. §

A Rendelet 38. § (2) bekezdése hatályát veszti.

15. §

A Rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

16. §

A Rendelet 9. § (3) bekezdése (4) bekezdésre, a (4) bekezdése (5) bekezdésre, az (5) bekezdése (6) bekezdésre módosul.

17. §

Ez a rendelet 2017. március 1-jén lép hatályba.

Polgár, 2017. február 16.

Tóth József
polgármester

dr. Váliné Antal Mária
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént:

Polgár, 2017. február-én.

dr. Váliné Antal Mária
címetes főjegyző

1. melléklet a .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

Szociális helyzet alapján, költségelven és piaci alapon bére adott lakások esetében a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke 2017. évben (ÁFA-mentes):

| | A komfortfokozat | B Szociális helyzet alapján bére adott (Ft/m ² /hó) | C Költségelven bére adott (Ft/m ² /hó) | D Piaci elven bére adott (Ft/m ² /hó) |
|----|---------------------|--|--|---|
| 1. | összkomfortos | - | 325.- | 500 |
| 2. | komfortos | 190.- | 245.- | 450 |
| 3. | félkomfortos | - | - | - |
| 4. | Komfort nélküli | 60.- | - | - |
| 5. | szükséglakás | - | - | - |