

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:

Dr. Papp László
polgármester

Tárgy:

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III.6.) Kr. rendelet módosítása

Iktatószám:

VAGY -/2015

Ügyintéző:

Dr. Mizser Ildikó

Feladatot jelent:

Szücs László
Racsmány Gyula
Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója részére

Véleményező bizottságok:

Tulajdonosi Bizottság
Közygylés

Törvényességi véleményezés ideje:

2015.06.18.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Fejesné dr.Terdik Edda

Mellékletek:

[hatályos 7/2001. \(III.6.\) Kr. rendelet](#)
[rendelet -tervezet](#)

Tisztelt Közgyűlés!

I.

A Közgyűlés - figyelemmel az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III.6.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R.) 13. §-ában foglaltakra - 2015. évben 62/2015.(IV.30.) határozatával 25 db önkormányzati tulajdonú bérlakást különített el városi érdekből történő bérlőkijelölésre. Eddig ezek közül az illetékes szakbizottság véleményezését követően a Polgármester döntése alapján 15 db lakás vonatkozásában kötött bérleti szerződést városi érdekből a bérbeadó Cívis Ház Zrt. 10 db lakás vonatkozásában természetes személy lett bérlőként kijelölve, míg 5 db lakás vonatkozásában jogi személy részére lett biztosítva a bérlőkijelölés joga.

A Közgyűlés, figyelemmel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3.§ (3) bekezdésére, összesen 75 db önkormányzati tulajdonú bérlakás tekintetében biztosított megállapodással bérlőkiválasztási jogot az alább felsorolt szervek részére:

Honvédelmi Minisztérium	13 db lakás
Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Tűzoltóság)	6 db lakás
Csokonai Színház	6 db lakás
Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság	43 db lakás
Nemzetbiztonsági Szakszolgálat Debrecen	3 db lakás
Hajdú-Bihar Megyei Büntetés-végrehajtási Intézet	2 db lakás
Országos Mentőszolgálat	1 db lakás
E-On Zrt. - TITÁSZ	1 db lakás

Az Önkormányzat tulajdonában lévő 14 db műteremlakás bérlőjét a Magyar Alkotóművészeti Közhazsnú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság jelöli ki nyilvános pályázat alapján, figyelemmel az Ltv. 3. § (3), (6) bekezdéseiben foglaltakra.

Az Ltv. hivatkozott §-a értelmében a megállapodáson alapuló bérlőkiválasztási jog jogosultja, valamint a jogszabályon alapuló bérlőkijelölési jog jogosultja döntése alapján a bérleti szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető, azzal, hogy a bérlőkijelölésre jogosult a szerződés tartalmára vonatkozóan - ha erre törvény, vagy megállapodás felhatalmazza - egyéb feltételeket is előírhat.

Javaslom, hogy a T. Közgyűlés módosítsa a R-nek a bérbeadás egyik különös szabályára, a bérlőkijelölésre vonatkozó rendelkezéseit azok pontosítása, alkalmazásuk megkönnyítése érdekében.

A jelenlegi helyi szabályozás nem teljes körű, a hatályos rendelet a megállapodással történő bérlőkiválasztási jog biztosítására vonatkozóan szabályozást nem tartalmaz, illetőleg a jelenlegi szabályozás nem egyértelmű, nem átlátható és az ágazati miniszteri rendeletek is bonyolítják a szabályozást, továbbá a helyi szabályozás alkalmazásának eddigi tapasztalatai indokolják a módosítást.

Szükségtelennek tartom, hogy a Közgyűlés évente meghatározza azon bérlakások számát, amelyeket városi érdekből történő bérlőkijelölésre, bérlőkijelölési jog biztosítására, illetve a

megállapodással történő bérlő kiválasztási jog biztosítására kíván elkülöníteni. Álláspontom szerint, elegendő meghatározni egy alkalommal a keretszámot, majd újabb, indokolt igény esetében, azt módosítani lehet.

Javaslom, hogy a bérlőkiválasztási jog megállapodással történő biztosításáról a Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján a Polgármester döntsön, tekintettel arra, hogy a jelenlegi szabályozás szerint a városi érdekből természetes személy részére történő bérlőkijelölésről vagy jogi személy részére történő bérlőkijelölési jog biztosításáról is a Polgármester dönt az illetékes bizottság javaslata alapján.

A városi érdekből történő bérlőkijelölés időtartama természetes személy esetében, valamint a bérlőkijelölési jog biztosításának időtartama jogi személy esetében továbbra is határozott időre, legfeljebb 5 évre szólna, kivéve a kiemelkedő és nemzetközileg elismert, tudományos, művészeti vagy sport teljesítményt nyújtó természetes személy bérlővé történő kijelölésének esetét, amikor a kijelölés határozatlan időtartamra szól.

A megállapodás alapján jogi személy részére történő bérlőkiválasztási jog esetében, a megállapodás, azaz a bérlőkiválasztási jog időtartama határozatlan időre szólna azzal, hogy a bérleti szerződés az Ltv. vonatkozó szabályai értelmében határozatlan vagy határozott időtartamra, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető a bérlőkiválasztási jog jogosultjának döntése alapján a bérlőkiválasztási jog jogosultjára vonatkozó szabályok szerint.

II.

A R. 7.§ 3) pontja szerint „a bérbeadó legfeljebb 5 éves határozott idejű bérleti szerződést köthet. A bentlakó bérlővel (volt bérlővel) a 6/2001. (III. 6.) Kr. számú rendelet 3-6. §-ai alapján megállapított lakbérrel köthető új szerződés. A 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás-pályázatok alapján bérleti jogot szerző személyek esetében új szerződés nem köthető.”

A fent hivatkozott jogszabályi hely alapján a 2010-2014. években meghirdetett bérlakás-pályázat alapján bérleti jogot szerzők esetében a bérleti szerződések 5 év időtartamra köthetők, azzal, hogy az időtartam lejártá esetén újabb szerződés nem köthető, illetőleg a lejártát megelőzően a szerződés nem hosszabbítható meg.

A 2010 decemberében tartott lakáspályázat nyerteseivel megkötött bérleti szerződések 2015. december 31-én megszűnnek (33 bérlőt érint).

Álláspontom szerint azon pályázatos bérlők esetében, akik bérleti díj fizetési kötelezettségüknek a bérleti szerződés időtartama alatt folyamatosan eleget tettek, meg kellene hosszabbítani a bérleti jogviszonyt, legfeljebb 5 év időtartamra a megbízható, ellenőrzött bérlői réteg megtartása érdekében.

Tekintettel arra, hogy a bérlői magatartásra, a bérleti díjfizetési fegyelemre vonatkozóan a bérbeadó rendelkezik információkkal, javaslom, hogy a bérleti jogviszony meghosszabbításáról való döntés a Cívis Ház Zrt. bérbeadó hatáskörébe tartozzon azzal, hogy a 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás-pályázatok alapján bérleti jogot szerző személyek esetében a bérleti jogviszony 5 éves, határozott időtartama további, legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható legyen, amennyiben a bérlőnek a bérleti jogviszony időtartama alatt nem volt 60 napnál hosszabb időtartamú lejárt bérleti díj tartozása, továbbá a bérleti szerződés lejáratának időpontjában sem áll fenn bérleti díj tartozása.

A bérleti jogviszony esetleges – legfeljebb 5 év időtartamra szóló – meghosszabbítása a bérleti szerződésben foglalt egyéb feltételeket nem érinti, azonban a bérlőnek új határozatot kell

beszereznie a szociális lakbértámogatásról, mivel annak érvényessége is 5 év.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése értelmében a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet elfogadásának várható következményeiről az alábbi tájékoztatást adom:

a./ A rendelet- módosítás megalkotásának társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A módosítás eredményeképpen a szabályozás teljes körű, egyértelmű lesz, minek következtében alkalmazása nem vet fel jogértelmezési kérdéseket, továbbá elősegíti egy megbízható, megfelelő lakbérfizetési morállal rendelkező ellenőrzött bérlői réteg megtartását.

b./ Környezeti és egészségügyi következményei:

Az előterjesztőnek nincs tudomása ilyen jellegű következményekről.

c./ Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

Számottevően nem növeli az adminisztratív terheket.

d./ A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A szabályozás nem teljes körű, jogalkalmazási, jogértelmezési problémák merülhetnek fel, a bérlakás rendszerből kikerülhet egy megbízható, megfelelő lakbérfizetési morállal rendelkező, ellenőrzött bérlői réteg.

e./ A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A bérbeadó Cívis Ház Zrt.-nél a feltételek biztosítottak.

DMJV Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget tett, a rendelet tervezetét a helyben szokásos módon kifüggesztette.

A fent leírtak alapján, kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a mellékelten csatolt rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Debrecen, 2015. június 5.

Dr. Papp László
polgármester