

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Dr. Papp László
Tárgy:	
	Az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről rendelkező önkormányzati rendeletek módosítása
Iktatószám:	
	JOG-14291/2020
Ügyintéző:	Tóthné dr. Varga Marianna
Feladatot jelent:	
	Dr. Szekeres Antal jegyző Haázerné Borók Mónika, a Szociális Osztály vezetője Erdei Edit a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés, Ügyrendi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2020.08.19
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	6 2001 kivonat
	7 2001 kivonat

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelete (a továbbiakban: R.) határozza meg az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások esetében a bérleti szerződés fennállása alatt a lakás és hozzá tartozó helyiségek használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokért a bérlő által fizetendő lakbér megállapítására és mértékére vonatkozó szabályokat.

A bérlők köre 2 nagy csoportba osztható: a régi bérlők – mintegy 1500 fő – azok, akiknek még a R. hatályba lépése előtt, 2001. március 31. napjáig keletkezett a bérleti jogviszonya, míg a másik személyi kört a 2001. április 1. után kötött bérleti szerződéssel rendelkezők alkotják.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 34. § (3) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását **évente felülvizsgálja** és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

Ami a 2001. április 1. utáni szerződéssel rendelkező bérlőket illeti, az általuk fizetendő lakbér összegét az önrész és a szociális lakbértámogatás adja, melyet a jövedelmi és a vagyoni helyzet igazolása után az Egészségügyi és Szociális Bizottság határozattal állapít meg. A R. 6/B.§ (3) bekezdése szerint az önrésztől és a szociális lakbértámogatásról szóló igazolás 6 hónapig érvényes, annak szükség szerinti megújításáról az igénylő köteles gondoskodni. Amennyiben az igénylő az igazolás érvényességi idején belül önkormányzati lakásra bérleti szerződést köt, úgy az igazolás a szerződés teljes időtartamára, **de legfeljebb 5 évig érvényes**. A bérbeadó köteles a szerződés fennállta alatt ezt az igazolást figyelembe venni.

A R.-ben foglalt 5 éves időtartam nem áll összhangban az Ltv. idézett rendelkezésével, ezért módosítása indokolt úgy, hogy a felülvizsgálatra évente kerüljön sor, valamint a R.-t ki kell egészíteni a felülvizsgálatra vonatkozó szabályokkal, melyeket a rendelettervezet 1.§-a tartalmaz.

A fentiek a régi bérlők esetén nem irányadók, esetükben a Cívis Ház Zrt. a R. 6. mellékletének alkalmazásával állapítja meg a lakbért. A 6. melléklet III. pontja határozza meg a régi bérlők által igényelhető lakbérkedvezményeket. Ezek a lakbérkedvezmények a régi bérlőket azért illetik meg, mert ők – mivel nem szociális alapon, pályázat alapján jutottak a lakáshoz – nem részesülhetnek az új, azaz 2001. április 1. utáni bérlőknek a jövedelmi, vagyoni viszonyaikra figyelemmel megállapítható lakbértámogatásban.

A jogalkalmazás során nehézséget jelent, hogy a Cívis Ház Zrt.-nek nincs felhatalmazása arra, hogy egy felülvizsgálat során ellenőrizze a bérlő által bejelentett adatok valódiságát, illetve az is probléma, hogy a bérlők a Cívis Ház Zrt. adatszolgáltatásra irányuló felhívásának nagy számban nem tesznek eleget.

Erre tekintettel indokolt, hogy a lakbérkedvezményeket 2020. szeptember 1. napjától a régi bérlőknek a továbbiakban a tulajdonos Önkormányzat biztosítsa úgy, hogy a régi bérlők esetében az önkormányzati hatósági hatáskör gyakorlója a jegyző lesz. Mivel a lakbérkedvezményeket nem pénzbeli kifizetésként kapják a jogosultak, hanem az az általuk fizetendő lakbér összegét csökkenti, az Önkormányzat részéről az eljárásrend megváltoztatása nem igényli költségvetési fedezet biztosítását.

Az eljárásrend változására figyelemmel indokolt, hogy a rendelettervezetben foglaltak hatályba lépését követően mind a jegyző, mind az Egészségügyi és Szociális Bizottság soron kívüli felülvizsgálatot végezzen még a 2020. év folyamán, melyről a rendelettervezet 3.§-a rendelkezik. Fontos, hogy a lakbérkedvezmények felülvizsgálata a 2020. évet követően nem fog kiterjedni azokra a bérlőkre, akik öregségi nyugdíjban részesülnek és e jogcímre tekintettel került megállapításra a lakbérkedvezményük, hiszen ez egy végleges állapotnak tekinthető, mely szükségtelenné teszi az évenkénti hatósági eljárást lefolytatását.

A R. 6. mellékletének módosítását az ellátási formák elnevezésének változása és a hatáskörváltozás is indokolja. E tekintetben fontos, hogy a lakás adottságaihoz kapcsolódó kedvezményeket – mivel azok állandóak és függetlenek a bérlő személyétől és körülményeitől, valamint azokról a bérbeadó rendelkezik érdemi információval – továbbra is a bérbeadó állapíthatja meg úgy, hogy a különböző jogcímenek adott kedvezmények nem haladhatják meg a lakbér 50 %-át.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III. 6.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R2.) 7.§ (3) bekezdése szerint *„A bérbeadó legfeljebb 5 év határozott időtartamú szerződést köthet. A 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás-pályázatok alapján bérleti jogot szerző személyek esetében a bérleti jogviszonyt a bérbeadó legfeljebb 5 évvel meghosszabbíthatja, amennyiben a bérlőnek a bérleti jogviszony ideje alatt nem volt 60 napnál hosszabb idejű bérleti díj tartozása, továbbá a bérleti szerződés lejáratának időpontjában sem áll fenn bérleti díj tartozása.”*

A koronavírus-járvány miatt számos család került nehéz helyzetbe, ezért erre figyelemmel indokolt a R2-t úgy módosítani, hogy a fentiekben hivatkozott rendelkezés alapján már nem meghosszabbítható bérleti jogviszonyok a bérlő kérelmére 2021. június 30-ig meghosszabbíthatók legyenek.

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

A rendelet-módosítások várható következményeiről az előzetes hatásvizsgálat tükrében az alábbi tájékoztatást adom.

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

A rendelet-módosításnak társadalmi hatása nem várható, hiszen a lakbér, lakbértámogatás, lakbérkedvezmény mértéke nem változik, csupán hatáskörváltozás történik.

A módosítás gazdasági és költségvetési hatása várhatóan nem jelentős, mivel az érintett személyi kör által fizetendő lakbérből befolyó bevétel vélhetően nem fog nagymértékben sem csökkenni, sem növekedni.

b./ A módosításnak környezeti és egészségi következményei a szabályozás tárgyára figyelemmel nem lesznek.

c./ Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: a 2020. évi felülvizsgálat miatt mind a Cívis Ház Zrt, mind a Polgármesteri Hivatal Szociális Osztályának adminisztratív terhei átmenetileg növekednek.

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

A rendelet-módosítás elmaradása esetén nem történik meg az Ltv.-vel való harmonizáció.

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

Az önkormányzati tulajdonú lakásokat kezelő Cívis Ház Zrt.-nél és a felülvizsgálatot lefolytató Polgármesteri Hivatalnál minden szükséges feltétel adott a rendelt alkalmazásához.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az Ltv. 79. § (1) bekezdése szerint az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelet-tervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

A rendelet-tervezetről szóló hirdetményt a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 86. §-ában foglalt rendelkezésnek megfelelően a www.debrecen.hu honlapon 2020. augusztus 10. napján közzétettük. A rendelet-tervezethez a véleményezésre adott határidőig, azaz 2020. augusztus 19. napján 12.00 óráig észrevétel nem érkezett.

A fent leírtak alapján kérem Tisztelt Közgyűlést, hogy a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Debrecen, 2020. augusztus 19.

Dr. Papp László
polgármester

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

.../2020. (... ..) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről rendelkező önkormányzati rendeletek módosításáról

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet módosítása

1.§

(1) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R.) 6/B.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az önrésről és a szociális lakbértámogatásról szóló határozat 6 hónapig érvényes, annak szükség szerinti megújításáról az igénylő köteles gondoskodni. Amennyiben az igénylő az igazolás érvényességi idején belül önkormányzati lakásra bérleti szerződést köt, a lakbértámogatásra való jogosultságát a szerződéskötéstől számított egy éven belül, majd ezt követően a szerződés megszűnéséig évente felül kell vizsgálni.”

(2) A R. 6/B.§-a következő (3a) - (3c) bekezdésekkel egészül ki:

„(3a) A bérlőt a lakbértámogatás a szerződéskötés napjától illeti meg. A bérlő a lakbértámogatás megállapításával kapcsolatos körülményeiben bekövetkezett változást köteles az Egészségügyi és Szociális Bizottságnak 15 napon belül írásban bejelenteni. E kötelezettség elmulasztása esetén a lakbértámogatást a kötelezettségszegés hónapját követő hónap első napjával meg kell szüntetni.

(3b) A felülvizsgálat során a bérlő a számára - a mulasztáshoz fűződő jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel - megküldött felülvizsgálati lapot a kézhezvételtől számított 15 napon belül a kért adattartalommal és mellékletekkel együtt köteles DMJV Polgármesteri Hivatal Szociális Osztálya részére visszaküldeni. A határidő elmulasztása vagy a felülvizsgálattal kapcsolatos más kötelezettség megszegése esetén a lakbértámogatást a mulasztás vagy a kötelezettségszegés hónapját követő hónap első napjával meg kell szüntetni.

(3c) Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a lakbértámogatás a bérlőt nem illeti meg, a lakbértámogatás megszüntetésének időpontja a döntés meghozatalát követő hónap első napja.”

2.§

A R. a következő 6/G. §-sal egészül ki:

„6/G.§ A lakbérkedvezményt a 6/B.§ (3a)- (3c) bekezdéseinek megfelelő alkalmazásával – az öregségi nyugdíjban részesülő bérlő kivételével – évente felül kell vizsgálni.”

3.§

A R1. a következő 15.§-sal egészül ki:

„15.§ (1) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet módosításáról szóló _/2020. (_.) önkormányzati rendelet 1.§ és 2.§-ával megállapított felülvizsgálatot

- a) a 2001. március 31. napjáig kötött bérleti szerződéssel rendelkező, vagy ilyen jogviszonyt 2001. április 1. után folytató bérlők – ideértve az öregségi nyugdíjban részesülő bérlőket is – esetében a jegyző,*
 - b) 2001. április 1. napja után kötött bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében az Egészségügyi és Szociális Bizottság*
- első alkalommal 2020. szeptember 1. napjától hivatalból elvégzi.*

(2) Az (1) bekezdés b) pontját nem kell alkalmazni azon bérlők esetében, akiknek lakbértámogatása 2019. augusztus 31. napját követően került megállapításra.”

4. §

(1) A R. 6. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A R. a 2. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

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

5.§

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III. 6.) Kr. rendelet 7.§-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Azokat a bérleti jogviszonyokat, amelyek a (3) bekezdésben foglalt időtartam eltelte miatt már nem lennének meghosszabbíthatók, de a (3) bekezdésben foglalt egyéb feltételek fennállnak, a bérlő kérelmére a bérbeadó 2021. június 30. napjáig meghosszabbíthatja.”

6.§

Ez a rendelet 2020. szeptember 1. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
címzetes főjegyző

Dr. Papp László
polgármester

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet 6. melléklet III. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„III. Lakbérkedvezmények

1. A bérlő 7. melléklet szerinti nyomtatványon benyújtott kérelmére az alábbi lakbérkedvezményeket a jegyző állapítja meg:

- a)járási hivatal által folyósított rendszeres pénzellátásban részesülő bérlőt a lakbér 50 %-ának megfelelő mértékű kedvezmény illeti meg;*
- b)a nyugdíjas, illetve nyugdíjszerű szociális ellátásban részesülő bérlőt a lakbér 35%-ának megfelelő mértékű kedvezmény illeti meg;*
- c)a kiskorú gyermekét egyedül, vagy a családban több kiskorú gyermeket nevelő bérlőt gyermekeként a lakbér 10%-ának, de legfeljebb 40%-ának megfelelő mértékű kedvezmény illeti meg.*

2. A bérbeadó a lakás adottságaira tekintettel a bérlő kérésére a lakbért csökkenti:

- a)25%-os mértékben, ha a lakás az alagsorban (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben) a terepszint alatt van;*
- b)20%-os mértékben, ha a lakás az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 m távolságon belül fekvő épületben van és legalább egy lakószobának ablaka a vasútvonalra néz;*
- c) 10%-os mértékben, ha a lakás felvonó nélküli lakóépület IV. emeletén van;*
- d)10%-os mértékben, ha a lakás összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs;*
- e) 10%-os mértékben, ha a lakás összkomfortos, de a fűtése szilárd tüzelésű etázs kazánnal biztosított;*
- f) legfeljebb 30%-os mértékben, ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (aládúcolt, nedves, penészes, gombás stb.)*

azzal, hogy a csökkentés mértéke több feltétel együttes fennállása esetén sem haladhatja meg a 40%-ot.

3. A lakbérkedvezményt az 1. és 2. pontban foglaltak szerint több jogcímen is igénybe lehet venni, de annak mértéke a lakbér 50%-át nem haladhatja meg.”

2. melléklet a/2020. (VIII.....) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet a 6/2001. (III.6.) Kr. rendelethez

DEBRECEN
Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Szociális Osztály
4026 Debrecen, Kálvin tér 11. Tel.:52/ 517-750

LAKBÉRKEDVEZMÉNY IGÉNYLŐ ADATLAP/ FELÜLVIZSGÁLATI ADATLAP

1./ **Kérelmező neve /születési név is/:** _____
/Nyomtatott betűkkel kérjük kitölteni!/
Társadalombiztosítási Azonosító Jel (TAJ szám):

Születési idő: _____ év _____ hónap _____ nap Születési helye: _____

Anyja neve: _____
Nyugdíjas esetén nyugdíjas igazolvány törzsszáma:

2./ **Családi állapota:**

- ☐ egyedülálló
☐ házastársával / élettársával él együtt*

3./ **A kérelem beadásának oka:**

- ☐ felülvizsgálat
☐ új jogosultság megállapítása

4./ **A kedvezmény megállapításának jogcíme:**

- ☐ Járási Hivatal által folyósított rendszeres pénzellátásban részesülő
☐ nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő
☐ kiskorú gyermekét egyedül, vagy a családban több kiskorú gyermeket nevelő
☐ a lakás adottságai miatt kedvezményben részesülő

5./ **Együtt lakó személyek száma:** _____ fő

6./ **Lakóhelye:** _____ helység
_____ utca _____ sz. _____ em. _____ ajtó

Tartózkodási helye: _____ helység
_____ utca _____ sz. _____ em. _____ ajtó

* Értesítést _____ lakóhelyemre _____ tartózkodási helyemre _____ kérem.

Telefonszáma: _____

* A megfelelő rész aláhúzendő

7./ * A kérelmező a bérleményen kívül lakható ingatlan tulajdonjogával / haszonélvezeti jogával / bérleti jogával

rendelkezik

nem rendelkezik.

Amennyiben rendelkezik, az ingatlan helye, címe, helyrajzi száma: _____

* Az ingatlan haszonélvezeti joggal terhelt: _____ igen _____ nem

* A megfelelő rész aláhúzendő

A jövedelem típusai		Kérelmező jövedelme	Az együtt költözők / együtt lakók jövedelme				
1.	Munkaviszonyból és más foglalkoztatási jogviszonyból (pl. közfoglalkoztatásból) származó						
2.	Társas és egyéni vállalkozásból, őstermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből származó						
3.	Táppénz, gyermekgondozási támogatások (családi pótlék, CSED, GYED, GYES, GYET)						
4.	Nyugellátás és egyéb nyugdíjszerű rendszeres ellátások						
5.	Járási hivatal által folyósított ellátások (hatósági és foglalkoztatási osztály)						
6.	Egyéb jövedelem (pl. gyermektartásdíj, ösztöndíj)						
7.	Összes jövedelem						

Tudomásul veszem, hogy a kérelemben közölt jövedelmi adatok valódiságát a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10. § (7) bekezdése alapján a szociális hatáskört gyakorló szerv – a NAV hatáskörrel és illetékességgel rendelkező adóigazgatósága útján – ellenőrizheti.

Kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek. Tudomásul veszem, hogy valótlan adatközlés esetén a kedvezményre való jogosultság megszüntetésre, illetve elutasításra kerül.

Debrecen, 20____ év _____ hó _____ nap

kérelmező aláírása

házastárs / élettárs aláírása

együtt lakó aláírása

együtt lakó aláírása

együtt lakó aláírása

a kérelmezővel együtt lakóról

1./ Név /születési név is/:

/Nyomtatott betűkkel kérjük kitölteni!/

[illegible]

Születési idő: év hónap nap Születési helye:

Anyja neve: _____

Nyugdíjas esetén nyugdíjas igazolvány törzsszáma:

2./ **Lakóhelye:** helység

utca sz. em. ajtó

Tartózkodási helye: _____ helység

utca	sz.	em.	ajtó
------	-----	-----	------

3./ * **Az ingatlanban tartózkodás jogcíme:** - bérlőtárs - házastárs - gyermek - unoka - szülő
- jogcím nélküli lakáshasználó - egyéb:

4./ * Lakható ingatlan tulajdonjogával / haszonélvezeti jogával / bérleti jogával

rendelkezik

nem rendelkezik.

Amennyiben rendelkezik, az ingatlan helye, címe, helyrajzi száma: _____

* Az ingatlan haszonélvezeti joggal terhelt: igen nem

Kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Debrecen, 20 _____ év _____ hó _____ nap

nyilatkozó aláírása”

*** A megfelelő rész aláhúzandó**