**Csongrád Város Polgármesterétől**

Száma: Szo/39-3/2020  **„M**”

Témafelelős: Vinczéné Dudás Katalin

# ELŐTERJESZTÉS

# Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő testülete

**2020. szeptember 24-ei ülésére**

Tárgy: A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésérőlszóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet módosítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésérőlszóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) szabályozza a bérbeadás módjait, a bérleti jogviszony időtartamát, a lakbér mértékét valamint a 2016. január 1-től bevezetett lakáspályázati rendszert is.

A lakásügyekkel foglalkozó iroda folyamatosan figyelemmel kíséri az aktuális lakáspiaci helyzetet, a bérlakás állomány állapotát, a bérlők szociális körülményeit, a jogszabályváltozásokat és rendeletmódosításra vonatkozó javaslattal él a képviselő-testület felé.

Jelen előterjesztésben a rendelet módosítását az alábbi tényezők támasztják alá:

* a bérlakás állomány életkora és műszaki állapota miatt folyamatosan növekednek a fenntartási, felújítási költségek,
* jogszabályváltozás következményeként 2019. január 01-től bevezetésre került ASP rendszer (Application Service Provider) az önkormányzat hatósági és gazdálkodási feladatainak ellátása érdekében. Az ASP gazdálkodási szakrendszerében szükséges összehangolni a könyvelést és a helyreállításra szoruló, megüresedett szociális bérlakásokra vonatkozó pályázati kiírást,
* a lakásbérleti jogviszony módosítása szükséges egyes bérlők megváltozott anyagi helyzete miatt.

**I. A helyreállításra szoruló,** **megüresedett szociális bérlakásokra vonatkozó pályázati kiírás módosítása**

A jelenleg hatályos R. 10-11.§-a értelmében a helyreállításra szoruló, megüresedett szociális bérlakásokra vonatkozó pályázat esetében az eljárásrend a következő:

* a Szociális és Lakásügyi Iroda előkészíti a lakáspályázatot, gondoskodik a kihirdetéséről,
* a pályázat mellékletét képezi a Városellátó Intézmény által elkészített helyreállításra irányuló költségbecslés,
* a pályázó részéről kötelezően benyújtandó melléklet a hitelt érdemlő okirat becsatolása (banki igazolás, ügyvédi letét, betétkönyv), mely igazolja a felújításhoz szükséges anyagi forrás meglétét,
* a pályázatok elbírálását követően a nyertes pályázóval a Polgármester Megállapodást köt a munkák elvégzésére, melynek határideje 30 nap,
* a helyreállítási munkák teljesülését a Városellátó Intézmény munkatársa ellenőrzi vissza,
* a lakásbérleti szerződés megkötése, kiköltözési nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalása, az ingatlan átadása a bérlő részére,
* a bérlő a helyreállítási költség nagyságától függően meghatározott ideig mentesül a lakbérfizetési kötelezettség alól.

2016. január 01. és 2020. augusztus 31. napjáig 22 db helyreállításra szoruló, megüresedett szociális bérlakásra írtunk ki pályázatot. A bérlők által helyreállításra fordított összeg mindösszesen 5.785.750 Ft volt.

A felújításhoz szükséges anyagi forrás, amivel a pályázónak rendelkeznie kell 250.000 Ft-400.000 Ft között szokott lenni (a lakás állapotától függően).

A Megállapodásban a bérbeadó és a bérlő megállapodnak abban, hogy a pályázó által biztosított anyag és munkadíj költség meghatározott időre beszámításra kerül a lakbérbe (általában 12-24 hónap). A bérlőnek nem kell számlát benyújtania az anyagköltségről és a munkadíjról. (a Városellátó Intézmény kizárólag a pályázati kiírásban felsorolt munkák elvégzését, teljesülését ellenőrzi. Ha a bérlő saját költségén többletmunkát végez, az nem kerül beszámításra)

Az eddig alkalmazott helyreállítási költség lakbérbe való beszámítását az ASP Gazdálkodási szakrendszere nem tudja kezelni, tekintettel arra, hogy számla nem kerül becsatolásra a munkadíjról és az anyagköltségről.

Az anyagi forrás (önerő) igazolását továbbra is indokoltnak tartom, ennek összegét javaslom fix.400.000 Ft-ban meghatározni. Ezen feltétel jogszabályba történő rögzítése több szempontból is hasznos: az önkormányzat számára gazdaságilag olcsóbb a kivitelezés, mintha egy vállalkozó végezné el a felújítást, másrészről a bérlő jobban megbecsüli az általa elvégzett/elvégeztetett munkát.

A bérbeadó kötelezettsége marad továbbra is az ingatlan központi berendezéseinek és a vezetékrendszer lakáson belüli meghibásodásával kapcsolatos kiadások biztosítása.

A helyreállítási költségek lakbérbe való beszámítása helyett javaslom, amennyiben a bérlő 5 éven belül kéri a lakásbérleti jogviszonya megszüntetését, a lakás állapotfelmérését követően a bérlő igényt tarthasson az általa beköltözés előtt elvégzett értéknövelő beruházás addig meg nem térült ellenértékére.

**A fentiek alapján javaslom, hogy a R. 10.§ (4) bekezdés i.) pontja legyen hatályon kívül helyezve.**

**Javaslom, hogy a R. 11.§ (1) bekezdés i.) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lépjen:**

1. a pályázó hitelt érdemlő okirattal igazolja, hogy a helyreállításhoz szükséges 400.000 Ft anyagi forrással rendelkezik.

**Javaslom, hogy a R. 11.§-a az alábbi (8) bekezdéssel egészüljön ki :**

(8) a lakásbérleti jogviszony 5 éven belül történő megszűnése esetén, a lakás állapotfelmérését követően a bérlő az általa beköltözés előtt elvégzett értéknövelő beruházás addig meg nem térült ellenértékére igényt tarthat, melyet a bérlő részére a lakás leadását követő 30 napon belül kell kifizetni.

Nyílászárócsere esetén is hasonló könyvelési probléma merül fel, ha a bérlő saját költségén cserélteti ki a nyílászárót és kéri a tulajdonos önkormányzattól a lakbérbe való beszámítást utólag. Ebben az esetben is a számla a bérlő nevére szól. A lakbérbe való beszámítás mértéke polgármesteri döntés alapján lehet 100 % vagy, 75 % vagy 50 %-os intenzitású.

A lakbérbe való beszámítás helyett javaslom, a bérlő előre fizesse be házi pénztárba - a polgármesterrel már korábban egyeztetett- az árajánlatban foglalt költség 50 %-át. Ezt követően a bérbeadó rendelné meg a nyílászáró cserét és fizetné ki a teljes összeget az önkormányzat nevére szóló számla ellenében.

2015. január 01. és 2020. augusztus 31. között 14 esetben történt nyílászárócsere a bérlő saját költségén, mely utólag beszámításra került a lakbérbe. A 14 db ablak költsége összesen 1.381.092 Ft volt.

**Javaslom, hogy a R. 28.§ az alábbi (3) bekezdéssel egészüljön ki:**

(3) Nyílászárócsere (kizárólag ablak) esetén a bérlő köteles előre befizetni a hivatal házi pénztárába az anyag és munkadíj 50 %-át. A bérbeadó ezt követően rendeli meg a nyílászárót és fizeti ki a teljes összeget az önkormányzat nevére szóló számla ellenében.

**II.** **Akadálymentesítési támogatás igénybevétele önkormányzati bérlakás esetén**

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Korm. rendelet 9. § (1-2) bekezdése szerint:

(1) „Mozgáskorlátozott személy részére akadálymentes lakás építéséhez vagy vásárlásához, valamint az akadálymentesítés többletköltségeire vissza nem térítendő állami támogatás nyújtható.

(2) Az akadálymentesítési támogatás

*a)* akadálymentes új lakás építéséhez, lakás vásárlásához legfeljebb háromszázezer forint, ha az építtető vagy a vásárló, illetve az építtetővel vagy a vásárlóval együtt költöző - a [Ptk.](https://www.optijus.hu/optijus/lawtext/A1300005.TV/tvalid/2020.8.13./tsid/) szerinti - közeli hozzátartozó vagy élettárs a mozgáskorlátozott személy,

*b)* meglévő lakáson, lakóépületen végzett akadálymentesítéshez legfeljebb háromszázezer forint,

*ba)* ha a lakás tulajdonosa, illetve a tulajdonossal közös háztartásban élő - a [Ptk.](https://www.optijus.hu/optijus/lawtext/A1300005.TV/tvalid/2020.8.13./tsid/) szerinti - közeli hozzátartozó vagy élettárs a mozgáskorlátozott személy,

*bb)* ha az önkormányzati lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező személy vagy vele közös háztartásban élő - a [Ptk.](https://www.optijus.hu/optijus/lawtext/A1300005.TV#sid) szerinti - közeli hozzátartozó vagy élettárs a mozgáskorlátozott személy.”

Az elmúlt időszakban bérlői igényként merült fel, hogy a jelenlegi határozott idejű lakásbérleti jogviszony a fenti akadálymentesítési támogatás igénylése miatt határozatlan idejű bérleti jogviszonnyá legyen átminősítve. A hitelintézet csak abban az esetben állapítja meg a támogatást, ha a bérlő határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkezik.

Az önkormányzati bérlakások túlnyomó többségében a fürdőszobában fürdőkád került beépítésre, küszöbök vannak ,tapadásmentes padlóburkolat valamint szabványméretű beltéri ajtók, melyek megnehezítik a mozgáskorlátozott bérlőink mindennapjait A 300.000 Ft összegű vissza nem térítendő akadálymentesítési támogatás felhasználásával bérlőink életminősége, komfortérzete jelentős mértékben javulhatna. Jelenleg 3 fő súlyos mozgáskorlátozott bérlőnk van, közülük egy személy írásban kérte a határozatlan időre történő szerződés megkötését.

**A fentiek miatt javaslom, hogy a R. 20. §-a az alábbi (7) bekezdéssel kerüljön kiegészítésre:**

(7) A bérbeadóa határozott idejű lakásbérleti jogviszonyt átminősítheti határozatlan idejű jogviszonnyá, ha a bérlő vagy a vele közös háztartásban élő - Ptk. szerinti- közeli hozzátartozója vagy élettársa mozgáskorlátozott személy és akadálymentesítési támogatást kíván igénybe venni a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Kormányrendeletben foglaltak szerint. A határozatlan idejű bérleti jogviszony a mozgássérült személy elhalálozásával megszűnik, ezt követően a lakásbérleti jogviszony folytatása az arra jogosul személy részére határozott időre kerül megkötésre.

**III. Emelt összegű lakbér bevezetése**

Az elmúlt időszakban megfigyelhető, hogy a bérlőink egy szűk rétegének anyagi helyzete kedvezően megváltozott, egyes bérlőknél jövedelemnövekedés következett be, amely jövedelemmel már nem jogosultak a szociális bérlakásra.(142.500 Ft/fő jövedelem felett).

A jövedelemnövekedés okai:

* megnövekedett minimálbér,
* rokkantsági/rehabilitációs ellátás melletti munkavégzés,
* a nagykorú gyermekek elhelyezkedése a nyílt munkaerőpiacon.

Ugyanakkor az is elmondható, hogy hosszabb távon ez a jövedelemnövekedés bizonytalan (egészségi állapotromlás miatt megszűnhet a munkaviszony, nagyobb kereső gyermek kikerül a háztartásból).

A fentiek miatt javaslom, hogy ha a bérlő illetve a vele együtt lakó személyek egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a nyugdíjminimum 500 %-át (142.500 Ft), de nem haladja meg a nyugdíjminimum 600 %-át (171.000 Ft-ot) és vagyonnal nem rendelkeznek, a lakásbérleti szerződés 2 év időtartamra kerüljön megkötésre emelt összegű bérleti díj megfizetése mellett. (Az emelt összegű bérleti díj:600 Ft/hó/m2). Amennyiben a megnövekedett jövedelmi viszonyok 2 év múlva is fenn állnak, ezen körülmény a bérbeadó részéről egyoldalú felmondási oknak minősül, és a bérlőnek 60 napon belül ki kell költöznie a bérleményből.

A fentiekben részletezett indokok miatt javaslom a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015 (X.27.) önkormányzati rendelet módosítását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A jogalkotónak figyelemmel kell lenni az önkormányzati tulajdonú ingatlanok állapotának megóvására, az ingatlan vagyon felelősségteljes kezelésére való követelményt.

A jogalkotásról szóló törvény szerint a jogszabály előkészítője, a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletezettségű előzetes hatásvizsgálat elvégzésével fel kell, hogy mérje a szabályozás várható következményeit, önkormányzati rendelet esetén az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a képviselő-testületet tájékoztatni kell.

**A hatásvizsgálat során vizsgálni kell, hogy**

a.) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását különösen:

aa.) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait

ab.) környezeti és egészségi követelményeit

ac.) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b.) a jogszabály megalkotásának szükségességét, jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c.) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

* + - 1. ***A rendelet-tervezet társadalmi, gazdasági költségvetési hatásai:***

Figyelemmel az aktuális lakáspiaci helyzetre, valamint a bérlőknél esetlegesen bekövetkezett jövedelemnövekedés miatt indokolt a lakásrendelet módosítása. Az akadálymentesítési támogatás igénybevételéhez szintén szükséges a rendelet módosítása, mert csak határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező vagy vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozó mozgáskorlátozott személynek nyújtható a támogatás.

***2. Rendelet-tervezet megalkotása környezeti és egészségügyi következményei:***

Tervezett rendelet megalkotása adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: nem növeli

***3. Jogszabály megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következményei:***

Javaslatomban részleteztem a rendelet megalkotásának szükségességét.

***4. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi* *feltételek:***

A rendelet alkalmazásához szükséges szervezeti feltételek rendelkezésre állnak, a szükséges tárgyi, személyi, pénzügyi feltételek biztosítottak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015. (X.27.) önkormányzati rendeletét módosítsa.

Csongrád, 2020. szeptember 15.

Bedő Tamás

polgármester

**Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete**

**…./2020. (IX.24.) önkormányzati rendelete**

**A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015 (X.27.) önkormányzati rendelet módosításáról.**

*(t e r v e z e t)*

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § /1/ - /2/ és 36. § (2) bekezdésébe foglalt felhatalamazása alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § /1/ bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az a következőket rendeli el.

**1*.*§A rendelet 11.§ (1) bekezdés i.) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

1. a pályázó hitelt érdemlő okirattal igazolja, hogy a helyreállításhoz szükséges 400.000 Ft anyagi forrással rendelkezik.

**2.§ A rendelet 11.§-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki :**

(8) a lakásbérleti jogviszony 5 éven belül történő megszűnése esetén, a lakás állapotfelmérését követően a bérlő az általa beköltözés előtt elvégzett értéknövelő beruházás addig meg nem térült ellenértékére igényt tarthat, melyet a bérlő részére a lakás leadását követő 30 napon belül kell kifizetni.

**3.§ A rendelet 20.§ az alábbi (5a) bekezdéssel egészül ki:**

(5a)ha a bérlő illetve a vele együtt lakó személyek egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a nyugdíjminimum 500 %-át (142.500 Ft), de nem haladja meg a nyugdíjminimum 600 %-át (171.000 Ft-ot) és vagyonnal nem rendelkeznek, a lakásbérleti szerződés 2 év időtartamra kerüljön megkötésre az 5. számú mellékletben szereplő emelt összegű bérleti díj megfizetése mellett. Amennyiben a megnövekedett jövedelmi viszonyok 2 év múlva is fenn állnak, ezen körülmény a bérbeadó részéről egyoldalú felmondási oknak minősül, és a bérlőnek 60 napon belül ki kell költöznie a bérleményből.

**4.§ A rendelet 5. számú melléklete az alábbi szövegrésszel egészül ki:**

Emelt összegű bérleti díj:600 Ft/hó/m2

**5.§ A rendelet 20. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:**

(7) A bérbeadóa határozott idejű lakásbérleti jogviszonyt átminősítheti határozatlan idejű jogviszonnyá, ha a bérlő vagy a vele közös háztartásban élő - Ptk. szerinti- közeli hozzátartozója vagy élettársa mozgáskorlátozott személy és akadálymentesítési támogatást kíván igénybe venni a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Kormányrendeletben foglaltak szerint. A határozatlan idejű bérleti jogviszony a mozgássérült személy elhalálozásával megszűnik, ezt követően a lakásbérleti jogviszony folytatása az arra jogosult személy részére határozott időre kerül megkötésre.

**6.§ A rendelet 28.§ az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:**

(3) Nyílászárócsere (kizárólag ablak) esetén a bérlő köteles előre befizetni a hivatal házi pénztárába az anyag és munkadíj 50 %-át. A bérbeadó a befizetést követően rendeli meg a nyílászárót és fizeti ki a teljes összeget az önkormányzat nevére szóló számla ellenében.

**7.§ A rendelet 10.§ (4) bekezdés i.) pontja hatályát veszti.**

**Záró rendelkezés**

**8.§** (1) Ez a rendelet 2020. november 01.napján lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Bedő Tamás Dr. Juhász László

polgármester jegyző

**Záradék:**

A rendelet kihirdetésének napja 2020…………………

Dr. Juhász László

jegyző