

Fedőlap
Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2021. augusztus 26.

Javaslat Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekéről szóló 25/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendeletének módosítására

Előadó: a szociális, egészségügyi és lakhatási bizottság elnöke
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke

Előkészítő: Árokszállási Ibolya osztályvezető

Meghívott: -

Véleményező bizottságok:

szociális, egészségügyi és lakhatási bizottság	2021. augusztus 25.
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság	2021. augusztus 25.

A napirendi pont rövid tartalma:

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekéről szóló 25/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelet módosítására a felújítandó lakások pályáztatás útján történő bérbeadásához szükséges feltételek rögzítése; a szakemberlakásokra való megnövekedett igények miatt a bérlőkiválasztási és bérlőkijelölési folyamat módosítása; valamint városunk alkotóművésze, Móder Rezső lakáshelyzetének megoldása miatt van szükség.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Közigazgatási osztály	Iktatószám: 34377-1/2021.
Ügyintéző neve: Árokszállási Ibolya	Ügyintéző telefonszáma: 25/544-173
Ügyintéző aláírása:	Osztályvezető aláírása:

I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Dr. Molnár Attila

Leadás dátuma:

Ellenőrzés dátuma:

Törvényességi észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:

egyszerű/minősített

A tárgyalás módja:

Nyílt/zárt

Egyéb megjegyzések:

JAVASLAT
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekről szóló 25/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelete módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

I.
Általános indokolás

Jelenleg Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekről szóló 25/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: LR) van hatályban.

A rendelet módosítására a felújítandó lakások pályáztatás útján történő bérbeadásához szükséges feltételek rögzítése, valamint a szakemberlakásokra vonatkozó bérlőkiválasztási és bérlőkijelölési folyamat módosítása miatt van szükség, melyet a megnövekedett szakemberlakás igény indokol.

Móder Rezső, városunk alkotóművésze 1998 óta lakik önkormányzati bérlakásban. Kéréssel fordult az önkormányzathoz, hogy szeretné, ha bérelt lakása saját tulajdonába kerülhetne. Ennek megvalósulásához a rendelet mellékletének módosítása szükséges.

A rendelettervezet elkészítésekor a törvényi kötelezésnek megfelelően ki kell kérni a területileg illetékes lakossági érdek-képviselői szervek véleményét, de jelenleg ilyenek nem működnek városunkban.

II.
Részletes indokolás

Az LR 3. § kiegészül az felújítandó lakás fogalmának meghatározásával az I) pontban:

Az LR 4. §-át szükséges kiegészíteni a pályázati úton történő hasznosítás lehetőségével, valamint indokolt az a kitétel, hogy önkormányzati tulajdonú lakás kizárólag lakás céljára adható bérbe.

A LR 7. § (2) bekezdéséből kikerül a lehetőség, hogy olyan lakásra készüljön pályázati kiírás, ahol jelenleg még bérlő lakik bent, mivel ez nehezíti a lakás állapotának felmérését, valamint a bérbeadótól független körülmény (a kiköltözés tényleges megvalósulása) nehezíti a bérbeadást

Az LR 8. § pontosítja a pályázat általános feltételeit, valamint megkülönbözteti lakásleadás melletti pályáztatás lehetőségét.

Az LR 29. § az éves ellenőrzésre elsődlegesen kötelezettként a lakások kezelőjét, a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt-t jelöli meg.

Az LR 44. §-ban meghatározásra kerülnek azon fogalmak, melyek alapján valamely szervezet külön megállapodás alapján határozott időtartamú bérlőkijelölési jogot kaphat.

Az LR 45. §-ban meghatározásra kerül a polgármesteri bérlőkijelölés alá tartozó eljárás .

Az LR 1. melléklet módosításának oka, hogy Móder Rezső – Dunaújváros alkotóművésze – jelenleg a Dunaújváros, Kohász utca 4. 1. emelet 3. szám alatti önkormányzati bérlakásban lakik. Az Önkormányzat a lakás értékesítését tervezi Móder Rezső részére, ezért a rendelet mellékletében a korábban 174. sorszámú szereplő, Dunaújváros, Kohász utca 4. 1. emelet

3. szám alatti 52 nm-es 2 lakószobás bérlakást az önkormányzat bérlakás-állományából szükséges kivezetni

A 10. § a hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

Az LR 12. §-a szerkezetileg nem ide illik, ezért erről a helyről törlésre kerül, a 44. § (7) bekezdésében szerepeltetjük.

Az LR 46. §-a a szakemberlakások bérlőkijelölési folyamatának megváltozása miatt törlésre kerül.

Fentiek alapján az alábbi rendelet-tervezetet terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé elfogadásra.

Dunaújváros, 2021. augusztus ...

Dr. Székely Károly s. k.
a szociális, egészségügyi és lakhatási
bizottság elnöke

Tóth Kálmán s. k.
az ügyrendi, igazgatási és jogi
bizottság elnöke

Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzata Közgyűlésének
..../..... (...) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekről szóló 25/2017. (VI. 16.)
önkormányzati rendelet módosításáról

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) –(2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 12. § (5) bekezdése, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 31. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34. § (1) bekezdése, 36. § (2) bekezdése, 42. § (2) bekezdése, és a 80. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekről szóló 25/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 3. § az alábbi I) ponttal egészül ki:

„I) felújítandó lakás: a bérleti szerződés megkötésének időpontjában műszaki, esztétikai állapotában nem beköltözhető, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas lakás, amelynek pályáztatása esetén felújításról a pályázat nyertese gondoskodik a kiírásban meghatározott feltételek szerint.”

2. § A rendelet 4. § helyére az alábbi rendelkezés lép:

„4. §

(1) A lakásokat

- a) ajánlatokról vagy pályázatokról szóló döntés
- b) bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási jog,
- c) törvényben vagy jogerős bírói ítéletben előírt elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség,
- d) a jogszabályban előírt – másik lakás biztosítására vonatkozó – kötelezettség,
- e) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése,
- f) közérdekű feladatok megvalósítása,
- g) lakások cseréje,
- h) elővásárlási jog, vagy a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező természetes személy által előterjesztett kérelem alapján lakottan a Bérbeadó tulajdonába került lakás első alkalommal történő bérbeadása,
- i) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésével összefüggésben másik lakás bérbeadása,
- j) jogcím nélküli lakáshasználat rendezése,
- k) szolgálati lakás biztosítása, vagy
- l) a határozott idő lejártát követő újra bérbeadás alapján határozott időre, határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig szociális, költség vagy piaci béren lehet bérbe adni.

(2) A Magyar Mentőszolgálat Alapítvány részére az önkormányzat lakásbérleti jogot biztosít a rendelet 1. mellékletében alapítványi bérleménytípussal jelölt lakásokra, határozott időtartamra, a velük kötött ellátási szerződés fennállásáig, amennyiben a számukra bérbe adott lakást teljes körűen felújítják.

(3) Az Bérbeadó tulajdonában álló üres lakásokat az (1)-(2) bekezdésben foglalt kivételekkel kizárólag a lakást bérbe venni szándékozó által beadott ajánlat vagy a Bérbeadó által esetileg kiírt pályázat útján lehet bérbe adni.

(4) Önkormányzati lakás bérleti jogának magántulajdonú ingatlan tulajdonjogával történő cseréje esetén a Bérbeadó a jelen rendeletben a cserével érintett bérlakásra

meghatározott lakbérkategória szerinti, piaci vagy költségalapú bérleti díj megfizetésének előírásával adhat hozzájárulást.

(5) Önkormányzati tulajdonú lakás kizárólag lakás céljára adható bérbe.”

3. § A rendelet 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Pályázat csak üres lakás esetén írható ki.”

4. § A rendelet 8. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. §

(1) A pályázat általános feltételei, szabályai:

a) A meghirdetett lakásokra olyan személy pályázhat, akinek vagy házastársának, élettársának, avagy a vele együtt költöző hozzátartozójának nincs a tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakás, és nem rendelkezik másik önkormányzati vagy állami tulajdonú bérlakás bérleti vagy bérlőtársi jogával. A jövedelemszerző célra hasznosított lakást beköltözhetőnek kell tekinteni.

b) Amennyiben a pályázó, vagy a vele együtt költöző családtag 3 hónapnál idősebb terhességet igazol, a születendő gyermeket a költözők számánál figyelembe kell venni.

c) A pályázati feltételek és az érvénytelenségi okok fennállását az Önkormányzat a rendelkezésére álló adatok alapján ellenőrzi. Amennyiben a pályázó a pályázati kérelmében vagy annak mellékleteiben a valóságnak nem megfelelő tényt vagy adatot közöl, vagy a pályázatától az eredményhirdetés után visszalép, a pályázat kiírását követő 2 éven belül benyújtott újabb pályázatát érvénytelennek kell tekinteni.

d) A lakásleadás nélkül megpályázható lakások határozott időre, a tulajdonosi jogkör gyakorló döntésétől függően adhatóak bérbe.

(2) Lakásleadás mellett pályázható lakások:

a) Amennyiben a meghirdetett lakásra lakásleadás mellett lehet pályázni, a pályázat nyertese a pályázatban meghatározott idejű bérleti jogot szerezhet.

b) A pályázott lakásra szóló bérleti jog elnyerésének feltétele a korábbi bérleti jogról térítési igény nélkül, a Bérbeadó javára történő lemondás.

c) A pályázott lakás bérleti jogának elnyerése esetén a bérlő köteles – a pályázati eredményről szóló értesítésben megjelölt határidőben – a felajánlott lakást tiszta, üres, kifestett, tehermentes és beköltözhető állapotban a Bérbeadó birtokába visszaadni. A bérlő köteles továbbá a leadott lakásba bejelentett személyek kijelentése iránt, legkésőbb a birtok átadásáig gondoskodni. Amennyiben a pályázó e pontban előírt kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérbeadó a felajánlott önkormányzati bérlakára szóló, és a pályázatban meghirdetett lakásra kötött bérleti szerződés felmondására is jogosult.

d) A pályázó által felajánlott lakásban az Önkormányzat képviselője helyszíni szemlét tart.”

6. § A rendelet 29. § (1) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

„(1) A DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt., vagy a Bérbeadó és a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. alkalmazottai közösen a lakás rendeltetésszerű használatát és a szerződésben vállalt és jogszabályban előírt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer ellenőrzi. A bérlő köteles a lakásba történő bejutatást biztosítani, az ellenőrzést tűrni.”

7. § A rendelet 44. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„44. §

(1) Bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési jognak más szerv részére megállapodás alapján történő biztosításáról és ezen jog feltételeinek meghatározásáról a bizottság javaslata alapján a Közgyűlés dönt. A bérlőkijelölési jog határozott és határozatlan időre szólhat.

(2) Ha a lakást ismételten bérebe lehet adni, a bérlő kiválasztására vagy kijelölésére jogosultat fel kell hívni, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály vagy a megállapodás feljogosítja.

(3) A megállapodásban ki kell kötni, hogy az üresen álló, bérlőkijelölési joggal érintett bérlakás összes költsége a bérlő kiválasztására vagy kijelölésére jogosult szervet terheli, melyet számla alapján köteles az önkormányzatnak megtéríteni.

(4) A bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv csak olyan személyt jelölhet ki bérlőül, aki az adott szervvel munka-, szolgálati vagy tagsági jogviszonyban áll. A kijelölt bérlővel a bérleti szerződést mindenkor határozott időtartamra, és azzal a feltétellel lehet megkötni, hogy a fennálló munka-, szolgálati vagy tagsági jogviszonyának megszűnése a bérleti jogviszony megszűnésével is jár. Erről a tényről a bérlőkijelölési joggal rendelkező szervezet haladéktalanul köteles értesíteni bérbeadót. A bérlő a lakást elhelyezési igény nélkül köteles a bérbeadó részére átadni.

(5) Amennyiben a bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv a bérlőkijelölési jogát 6 hónapon keresztül nem gyakorolja, úgy a bérbeadó jogosulttá válik bérlőkijelölési jog visszavonására és új bérlő kijelölésére.

(6) Az Önkormányzat által egyéb szakember elhelyezése céljára vásárolt, illetve bérebe adott lakások tekintetében jelen rendelet szabályait megfelelően alkalmazni kell.”

8. § A rendelet 45. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„45. §

(1) A Polgármesteri bérlőkijelölésű szakemberlakások bérlőjének személyére Dunaújváros Megyei Jogú Város Jegyzője indokolással ellátott javaslatot nyújthat be.

(2) Nem válhat a Polgármesteri bérlőkijelölésű szakemberlakás bérlőjévé az, akinek magának, házastársának, élettársának, vagy az általa eltartott kiskorú gyermekének Dunaújváros közigazgatási területén önkormányzati bérlakása, vagy legalább 1/2 tulajdoni hányadot elérő lakástulajdona van, kivéve, ha lakástulajdonát haszonélvezettel terheltlen örökölte, vagy ajándékba kapta, és azt a haszonélvező életvitelszerűen lakja.

(3) A Polgármesteri bérlőkijelölésű szakemberlakás bérbeadásáról a bizottság véleményének kikérését követően a polgármester dönt. A bérleti szerződés határozott időre, a bérlőnek a szervezetnél történő alkalmazásának idejére, de legfeljebb öt évre szólhat. A szerződés egy alkalommal, legfeljebb öt év időtartamra a munkáltató javaslatára, a bérlő méltányossági kérelmére a bizottság véleményének kikérése mellett, a felek együttes akaratával meghosszabbítható. Az alkalmazotti jogviszony megszűnését a bérlő köteles 15 napon belül bejelenteni a bérbeadónak.

(4) A Polgármesteri bérlőkijelölésű szakemberlakásba történő befogadásra a rendelet 38. §-ában foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.”

9. § A rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

10. § E rendelet 2021. szeptember 1-jén lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

11. Hatályát veszti a rendelet 12. § és 46. §-a

Pintér Tamás
polgármester

Dr. Molnár Attila
jegyző

