

**MÁTÉSZALKA VÁROS**  
**Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**Mátészalka, Hősök tere 9.**  
**Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360**  
**E-mail: polgarmester@mateszalka.hu**



Száma: 3557/2013.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**- Képviselő-testülethez -**

**- a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) önkormányzati rendelet módosításáról –**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mátészalka Város önkormányzata Képviselő-testülete a 2013. évi lakáshasznosítási javaslatról szóló, 2013. március 28. napján kelt, 52/2013. számú határozatában a szociális alapú önkormányzati bérlakások vonatkozásában lakbéremelést határozott meg, és felkérte Mátészalka Város Önkormányzat Polgármesterét, hogy a társadalmi és helyi viszonyokra tekintettel készítsen a szociális alapú önkormányzati bérlakások lakbéremelésére javaslatot és javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.

Mátészalka Város Önkormányzatának A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) rendelet 9. § (1) bekezdése szabályozza a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbérét.

A Képviselő-testület 2013. március 28.-ai döntése lehetőséget teremtett arra, hogy az utolsó, 2010. november 22. napján történő Rendeletmódosítás óta bekövetkezett törvényi változást, illetve a feladatellátás során szerzett tapasztalatokat felhasználva a Rendelet más rendelkezésinek pontosítására, egyértelmű meghatározására, módosítására is készüljön javaslat.

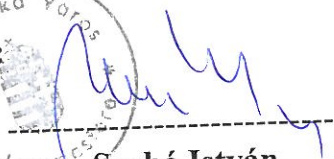
A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Lakástv.) biztosít lehetőséget a települési önkormányzatok képviselő-testületei számára, az önkormányzati tulajdonba lévő lakások, és helyiségek hasznosítására, bérletére vonatkozó helyi szabályai meghatározására.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az előterjesztéshez mellékelte rendelet-tervezetet fogadja el.**

Mátészalka, 2013. június 11.

**Tisztelettel:**



  
-----  
**Szabó István**  
**polgármester**

**RENDELET-TERVEZET**  
**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../2013. (.....)

**önkormányzati rendelete**

**a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008.(IV.22) számú önkormányzati  
rendelet módosításáról**

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 3. § (1) bekezdésben, a 12. § (5) bekezdésben, a 13. §-ban, a 19. §-ban, a 34. § (1)-(3) bekezdésben, a 35. § (2) bekezdésben, valamint a 84. § (1)-(2) bekezdésben biztosított hatáskörben, valamint Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján eljárva A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) rendelet (továbbiakban Rendelet) módosítására a következőket rendeli el.

**1. §**

(1) A Rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Önkormányzati bérlakásra azok a nagykorú magyar állampolgárok, valamint az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándorolt személyek, a magyar hatóságok által menekülteként elismert személyek, a munkavállalók Közösségen belüli szabad mozgásáról szóló 1612/68/EGK tanácsi rendeletben meghatározott jogosulti körbe tartozó személyek, a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény (a továbbiakban: Szmtv.) szerinti családtagjai, továbbá a magyar állampolgár Szmtv. szerinti családtagja, amennyiben az ellátás igénylésének időpontjában az Szmtv.-ben meghatározottak szerint a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodási jogát a Magyar Köztársaság területén gyakorolja, és bejelentett lakóhellyel rendelkezik, feltéve, ha az igénylőnek, illetve családjának - a vele költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme nem haladja meg az alábbiakban felsorolt határt, valamint jelentős ingó vagy ingatlan vagyonnal nem rendelkezik:

háztartásban élők száma:

az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének %-a”:

1 fős háztartás	300 %
2 fős háztartás	250 %
3 fős háztartás	220 %
4 és több fős háztartás	200 %”.

Vagyonnak minősül az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek értéke meghaladja a mindenkor hatályos szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. 4. §-ban meghatározott vagyoni értéket.

(2) A Rendelet 4. § (3) bekezdés táblázatának a 2) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

2.) a háztartás egy főre eső jövedelme nyugdíjminimum összegének	súlyzószáma: 5 Pontszám
300-250 %-a	6
250-220 %-a	5
220-200 %-a	4
200 % alatt	2

2. §

A Rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Önkormányzati bérlakásra nem szociális alapon jogosult lehet az a személy, aki önkormányzati feladatok ellátásához kapcsolódó munkaköri, a város szempontjából fontos, illetve városi közérdekű feladatot lát el. Erre a célra az önkormányzati bérlakás állomány maximum 10 %-a hasznosítható.”

3. §

(1) A Rendelet 6. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A költségalapon működő bérlakás állománnyal történő rendelkezési jogot, szükségesség felmerülése és a munkáltató kérelmet alátámasztó indokolása esetén az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság, pályázatási eljárás nélkül fenntartja. Bérlőként – pályakezdő, letelepedő szakember-ellátottság biztosítása érdekében – a munkáltató megkeresése és az adott szerv támogató nyilatkozata alapján – az jelölhető ki az Egészségügy, Szociális és Sport Bizottság döntése alapján, aki vállalja a költségalapon működő lakbér megfizetését.”

(2) A Rendelet 6. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Költségalapon működő lakásbérlet esetén, amennyiben pályáztatási eljárás lefolytatására kerül sor, a pályáztatási eljárást az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság folytatja le a Polgármesteri Hivatal lakásügyi feladattal megbízott, erre illetékes munkatársának előkészítésével.”

#### 4. §

A Rendelet 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A szociális helyzet alapján bérebe adott lakás lakbérének mértéke a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége alapján a következő:

a) összkomfortos lakás esetén:	385 Ft/m <sup>2</sup> /hó
b) komfortos lakás esetén:	251 Ft/m <sup>2</sup> /hó
c) félkomfortos lakás esetén:	116 Ft/m <sup>2</sup> /hó
d) komfort nélküli lakás esetén:	77 Ft/m <sup>2</sup> /hó”

#### 5. §

(1) A Rendelet 11. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) központos fűtés (táv-egyedi központi fűtés) és melegvíz-ellátás,”

(2) A Rendelet 11. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„e) az épület, a közös használatú helyiségek és területek tisztántartása, megvilágosítása, fűtése,”

(3) A Rendelet 11. § (2) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„g) kéményseprési díj.”

#### 6. §

(1) A Rendelet 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A kérelmező jogosultságáról döntés határozatban születik, mely döntés megküldésre kerül minden érintettnek. A lakbértámogatás természetbeni ellátás formájában nyújtandó.”

(2) A Rendelet 14. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A támogatás bérbeadó címére történő folyósításáról a jegyző gondoskodik, minden hónapban utólag, a tárgyhót követő hónap 5. napjáig.”

## 7. §

(1) A Rendelet 16. §. (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület állagának karbantartásáról,
- b) az épület központ berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megóvásáról, festéséről, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről,
- d) a közös használatra szolgáló területek állagának megóvásáról, festéséről, továbbá e területek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről.”

## 8. §

A Rendelet IV. Fejezet 18. § „Bérbeadás bérlőtársak részére” alcíme a következő alcím lép:

„Bérbeadás bérlőtársak, társbérlők részére”.

## 9. §

(1) A Rendelet 34. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„Bérlőkijelölési nyilvántartás szabályai**

(1) Önkormányzati bérlakás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani.

(2) A szociális alapú bérlakás iránti kérelemhez csatolni kell az igénylő, illetve a vele együtt költöző családtagjai jövedeleméről szóló

- a) a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tízenkét hónapra
- b) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot.

(3) Nem szociális alapú önkormányzati bérlakás iránti kérelemhez csatolni kell a város szempontjából fontos, illetve városi közérdekű feladatellátásról szóló igazolást, valamint a munkáltató által adott javaslatot.

(4) Költségalapon működő önkormányzati bérlakás iránti kérelemhez csatolni kell munkáltatói igazolást arról, hogy 5 éve mátészalkai munkáltatónál áll munkaviszonyban, valamint az igénylő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy vállalja a 6. § (5) bekezdésében meghatározott lakbér megfizetését.

(5) A fenti adatok közül nem hozhatók nyilvánosságra az állampolgár vagyoni, jövedelmi viszonyait érintő adatok. A lakásigénylés esetében a havi átlagjövedelem megállapításánál

az igénylés benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónapra vonatkozó jövedelmet kell figyelembe venni, mely szerint jövedelem az elismert költségekkel és befizetési kötelezettséggel csökkentett

- a) a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint meghatározott, belföldről vagy külföldről származó – megszerzett – vagyoni érték (bevétel), ideértve a jövedelemként figyelembe nem vett bevételt és adómentes jövedelmet is,
- b) az a bevétel, amely után az egyszerűsített vállalkozói adóról, illetve az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni.

(6) Az önkormányzati bérlakást igénylőkről a Polgármester nyilvántartást vezet. A szociális alapú önkormányzati bérlakást igénylőkről vezetett nyilvántartást a Polgármester évente felülvizsgálja.

(7) A nyilvántartás tartalmazza a jogosult igénylő, illetve a vele együtt költöző családtagjai személyi adatait, a lakó- és tartózkodási helyét, valamint az igénylő lakhatására vonatkozó adatokat. A szociális alapú önkormányzati bérlakást igénylők nyilvántartása, a fentiekén túl, tartalmazza az 5. § (3) bekezdésben foglalt súlyozott szempontrendszer szerint számított pontok összegét.

(8) Az igénylő a kérelemben szereplő adatokban bekövetkezett változást, a változást követő 15 napon belül köteles a Polgármesteri Hivatal számára bejelenteni, a változásra vonatkozó, rendelkezésére álló igazolásokat, nyilatkozatokat bemutatni.

(9) Az évenként aktualizált bérlőkijelölési nyilvántartásból az arra jogosult közvetlen módon választ igénylőt a megüresedett lakás bérlőjéül.

(10) A bérlőkijelölési nyilvántartásból a Polgármester törli az igénylő adatait:

- a) ha valótlan adatokat közöl,
- b) ha felülvizsgálatban nem működik együtt,
- c) ha a lakásproblémáját önerőből megoldotta,
- d) ha időközben a jövedelmi viszonyaiban beállt változás miatt az egy főre jutó jövedelem, valamint az időközben szerzett vagyon meghaladja a 4. §-ban foglalt összeghatárokat,
- e) ha város szempontjából fontos, városi közérdekű feladatellátása megszűnik.”.

## 10. §

### A Rendelet

a) 3. § (5) bekezdésében a „bérleti szerződés meghosszabbítható” szövegrész helyébe a „lakás részére ismételten bérbeadható” szöveg,

b) 40. § harmadik francia bekezdésében a „megállapításról” szövegrész helyébe a „jogosultságról” szöveg

lép.

11. §

Hatályát veszti a Rendelet 16. § (2) bekezdés első mondatában „a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó, megállapodás hiányában” szövegrész.

12. §

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

(1) E rendelet 2013. ....hó..... napján lép hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésének napjától a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.



## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az önkormányzati lakások esetében a szabályozás többszintű. Nem csupán a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályairól szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástv.), hanem a Lakástv. alapján alkotott önkormányzati rendelet szabályait is figyelembe kell venni. Mátészalka Város Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) számú rendeletében (Rendelet) határozta meg a Mátészalka Város Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek hasznosítására vonatkozó helyi szabályokat. Az önkormányzatok rendeletalkotási joga korlátozott, a felhatalmazó rendelkezések a Lakástv. különböző §-aiban elsősorban találhatóak, de azokat a 2. számú melléklet összefoglalja.

Mátészalka Város önkormányzata Képviselő-testülete a 2013. évi lakáshasznosítási javaslatról szóló, 2013. március 28. napján kelt, 52/2013. számú határozatában meghatározta a szociális alapú önkormányzati bérlakások lakbéremelését, és felkérte Mátészalka Város Önkormányzat Polgármesterét, hogy a társadalmi és helyi viszonyokra tekintettel készítsen erre vonatkozóan javaslatot és azt terjessze a Képviselő-testület elé.

A Rendelet módosítására tett javaslat, a lakbéremelési javaslaton kívül, az utolsó módosítás óta a Rendelet gyakorlatban történő alkalmazása során szerzett tapasztalatoknak, valamint a törvényi előírásoknak megfelelő aktualizálásokat, pontosításokat, egyértelmű megfogalmazásokat tartalmazza.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### Az 1. §-hoz

Az önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának jogosultsági feltételeként meghatározott jövedelmi értékhatárok emelését és ehhez igazodóan a bérlakások bérbeadása során figyelembe vett szempontrendszernek egy főre eső jövedelme szerinti értékhatárainak meghatározását tartalmazza. A jövedelmi határok emelését részben a megemelt lakbérek, részben a megváltozott társadalmi környezet indokolja (a minimál bér emelkedése, a családi adókedvezményekből adódó többlet bevételek, és ezekkel szemben, az egy főre eső jövedelem megállapítás alapjául szolgáló öregségi nyugdíj legkisebb összege nem változott, 2008. január 1. napjától havi 28.500,- Ft.).

Ez a szabályozás lehetőség biztosít arra, hogy biztosabb anyagi háttérrel rendelkező családok kerüljenek be magasabb minőségű szociális alapú önkormányzati bérlakásba.

### A 2. §-hoz

Az utóbbi időszakban megnövekedett azon igénylők száma, akik a város szempontjából fontos, közérdekű feladatokat látnak el. A megnövekedett érdeklődés és igény, valamint a város érdekei miatt is indokolt a 3 %-ról, 10 %-ra történő nem szociális alapon történő bérlakás állomány emelését.

### A 3. §-hoz

A javaslat a költségalapon történő lakásbérletre vonatkozó szabályok pontosítását tartalmazza. Jelenleg az önkormányzat tulajdonában három költségalapú önkormányzati bérlakás van, a hatályos önkormányzati rendelet szerint a bérlakás állomány 30 %-a pályáztatási eljárás nélkül, míg a fennmaradó rész, pályáztatási eljárással kerül bérbeadásra. A bérbeadási eljárás módjának százalékos megosztása az alacsony lakás számok miatt, indokolatlan.

### A 4. §-hoz

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások komfortfokozat, alapterület szerinti lakbérek emelését tartalmazza. A módosítás egységesen, komfortfokozat szerint 10 %-os emelést tartalmaz.

### Az 5. §-hoz

A bérlő fő kötelezettsége a lakbérfizetés. A lakbér a lakás használatának ellenértéke. A bérbeadó a lakásbérleti szerződés alapján egyéb, külön szolgáltatást is nyújthat, amelynek ellenértékét a bérlő köteles megfizetni. A Lakástv. felsorolja a külön szolgáltatások körét, de ez a felsorolás nem taxatív. Az épülettel, a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel kapcsolatban nyújtott, a lakásbérleti szerződésben –mint megállapodásban meghatározott szolgáltatásokért, a bérbeadót díjazás illeti meg. A javaslat a jelenlegi külön szolgáltatások körét egészíti ki, teszi egyértelművé.

### A 6. §-hoz

A lakbértámogatás eljárásának szabályait, valamint a támogatás utalványozására vonatkozó rendelkezéseit pontosítja. A lakbértámogatás minden esetben természetbeni juttatásként, a bérbeadó részére kerül folyósításra. E szabályokat az önkormányzati rendeletnek tartalmaznia kell.

### A 7. §-hoz

A javaslat a bérbeadónak az épületre, a közös használatra szolgáló helyiségekre, területekre vonatkozó kötelezettségeit pontosítja.

### A 8. §-hoz

A Rendelet fejezetének egyik alcímének pontosítását tartalmazza.

A 9. §-hoz

A javaslat a bérlőkijelölési nyilvántartás szabályait, eljárását aktualizálja, összhangba hozza a törvényi előírásokkal.

A 10-11. §-okhoz

A vonatkozó szakaszok módosításból adódó szövegmódosításokat, hatályon kívül helyező rendelkezések tartalmazzák.

A 12. §-hoz

A javaslat a hatálybalépéssel, valamint a hatálybalépéskor folyamatban lévő ügyekkel összefüggő rendelkezéseket tartalmazza.

## TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL


<b>Rendelet-tervezet címe:</b> Előterjesztés a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) önkormányzati rendelet módosításáról									
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>									
<b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Költségvetési hatás</th> <th style="width: 25%;">Környezeti, egészségügyi következmények:</th> <th style="width: 25%;">Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:</th> <th style="width: 25%;">Egyéb hatás:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Megfelel a 2013. évben elfogadott költségvetési rendeletben foglaltaknak.</td> <td>nem releváns</td> <td>nem releváns</td> <td>nincs</td> </tr> </tbody> </table>	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:	Egyéb hatás:	Megfelel a 2013. évben elfogadott költségvetési rendeletben foglaltaknak.	nem releváns	nem releváns	nincs
Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:	Egyéb hatás:						
Megfelel a 2013. évben elfogadott költségvetési rendeletben foglaltaknak.	nem releváns	nem releváns	nincs						
<p>A javaslat az önkormányzat tulajdonába álló bérlakások minél gazdaságosabb hasznosítását célozza meg. Az önkormányzat bérbeadó jogai erősítését és a bérlők méltányos érdekei védelmét is biztosítja.</p> <p><b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b> magasabb rendű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében,</p> <p>továbbá célszerűségi okokból.</p> <p><b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> negatív költségvetési hatások</p>									
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>									
<b>Személyi:</b> A már meglévő ügyintézői háttér.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Szervezeti:</th> <th style="width: 50%;">Tárgyi:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A jelenleg meglévő Közigazgatási és Önkormányati Szociális és Gyámügyi Csoportján belül</td> <td>A meglévő feltételeken kívül többlet nem szükséges</td> </tr> </tbody> </table>	Szervezeti:	Tárgyi:	A jelenleg meglévő Közigazgatási és Önkormányati Szociális és Gyámügyi Csoportján belül	A meglévő feltételeken kívül többlet nem szükséges				
Szervezeti:	Tárgyi:								
A jelenleg meglévő Közigazgatási és Önkormányati Szociális és Gyámügyi Csoportján belül	A meglévő feltételeken kívül többlet nem szükséges								
	<b>Pénzügyi:</b> 2013. évi költségvetésben foglaltakkal összhangban készült.								

## VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

**ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA:** 3557/2013.  
 A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

**Előterjesztés készítéséért felelős(ök):** Marótiné Biró Gyöngyvér

Előterjesztést véleményezi még:

<b>NÉV:</b> DR. HADI ÉVA ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODAVEZETŐ	<b>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</b> Az előterjesztés és a rendelkezésvet a formai és tartalmi követelményeknek megfelel. <i style="text-align: right;">Balogh Rita</i>
<b>NÉV:</b>	<b>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</b>
<b>NÉV:</b>	<b>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</b>
<b>NÉV:</b>	<b>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</b>
<b>NÉV:</b>	<b>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</b>
<b>NÉV:</b>	<b>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</b>
<b>Előterjesztést ellenőrizte:</b> 2013. 06. 13. 	<b>Előterjesztést jóváhagyta:</b> 2013. 06. 13. 