

**Mátészalka Város Képviselő-testülete**  
**Egészségügyi, Szociális és Sport**  
**Bizottságától**  
**4700 Mátészalka, Hősök tere 9.**  
Száma: 1005-37/2013.



**E L Ő T E R J E S Z T É S**  
**- Képviselő-testülethez -**

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mátészalka Város Képviselő-testületének Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottsága a 2013. október 08. napján kelt, 180/2013. (X.08.) számú határozatában úgy döntött, hogy a soron következő testületi ülésre javaslatot dolgoz ki Mátészalka Város Önkormányzatának A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) rendelet módosítására vonatkozóan. A 180/2013. (X.08.) számú határozatban meghatározásra kerültek a módosítás szempontjai, melyek főként az önkormányzati bérlakásra való jogosultság szociális helyzet alapján történő jogosultsági értékhatár emelésére, az önkormányzati bérlakásra nem szociális helyzet alapján történő jogosultság esetén, a város szempontjából fontos, illetve városi közérdekű feladatokat ellátó személyek részére hasznosítható bérlakás-állomány növelésére, valamint a rendelet egyéb rendelkezéseinek szükségessé vált aktualizálására vonatkoznak.

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, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások, és helyiségek hasznosítására, bérletére vonatkozó helyi szabályokat meghatározza.

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

Mátészalka, 2013. október 28.

**Tisztelettel:**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Szondi Zita', written over a horizontal dashed line.

**Dr. Szondi Zita**  
**bizottsági elnök**

**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 10. § (2) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésben, a 19. §-ban, a 34. § (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. §**

A Rendelet 3. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A határozott időre kötött szerződés esetén a szerződésben meghatározott idő lejártát megelőzően – a bérlő kérelmére - a Polgármester megvizsgálja a bérlő jogosultsági feltételeit és amennyiben továbbra is megfelel e rendeletben foglalt jogosultsági feltételeknek és lakásbérleti jogviszonnyal összefüggő tartozása nincs, úgy a lakás részére ismételt bérbeadható.”

**2. §**

(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 menekültként 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: Szmvt.) szerinti családtagjai, továbbá a magyar állampolgár Szmvt. 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 jövedelemhatárokat, valamint ingó és ingatlan vagyonnal nem rendelkezik:

háztartásban élők száma: az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének %-a<sup>22</sup>:

---

1 fős háztartás	300 %
2 fős háztartás	250 %
3 fős háztartás	220 %
4 és több fős háztartás	200 % <sup>22</sup> .

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:

<sup>22</sup>

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

3. § 22

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.”

4. §

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

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

## 5. §

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

„Külön szolgáltatások körébe tartozik:

- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelvezetés) biztosítása;
- b) a központos fűtés (táv-egyedi központi fűtés) és melegvíz-ellátás;
- c) a kapunyitás;
- d) a rádió és-televízió adók vételének biztosítása;
- e) az épület, a közös használatú helyiségek és területek tisztántartása, megvilágítása, fűtése;
- f) szemétszállítás;
- g) a bérleti szerződésben külön megállapodás alapján megjelölt szolgáltatások díja (pl.: kéményseprési díj). „

## 6. §

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

„A kérelmező jogosultságáról a 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 tárgyhot követő hónap 5. napjáig.”

## 7. §

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

„(1) A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) a közös használatra szolgáló helyiségek festéséről;
- b) a közös használatra szolgáló területek festéséről.”

## 8. §

A Rendelet IV. Fejezet 18. § „ Bérbeadás bérlőtársak részére” alcíme helyébe 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

a) a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónapra vonatkozó igazolásokat, valamint

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 (kinevezésről, alkalmazásról szóló okirat másolatát), valamint a munkáltató által adott javaslatot.

(4) Költségalapon működő önkormányzati bérlakás iránti kérelemhez csatolni kell munkáltatói igazolást az 5 éve fennálló mátészalkai munkaviszonyról, 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 40. § harmadik francia bekezdése helyébe a következő szövegrész lép:

„- dönt a lakbértámogatás jogosultságáról.”.

11. §

**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 találhatók, de azokat a 2. számú melléklet összefoglalja.

Mátészalka Város önkormányzata Képviselő-testületének Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottsága a 2013. október 08. napján kelt, 180/2013. (X.08.) számú határozatában meghatározta, hogy a soron következő Képviselő-testületi ülésre javaslatot dolgoz ki Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete számára, a 11/2008. (IV.22.) számú rendeletet módosítására. A határozat döntése szerint, a módosítás elsősorban az önkormányzati bérlakást szociális helyzetük alapján igénylők jogosultsági értékhatárának emelésére, valamint a nem szociális helyzet alapján, a város szempontjából fontos szakember ellátottság biztosítása érdekében, a hasznosítható bérlakás-állomány százalékos növelésére tesz módosító javaslatot.

A javaslat, a Rendelet gyakorlatban történő alkalmazása során szerzett tapasztalatait felhasználva, a társadalmi és helyi viszonyokat figyelembe véve, a törvényi előírásoknak megfelelő aktualizálásokat, pontosításokat is tartalmazza.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### Az 1. §-hoz

A javaslat tartalmi pontosításokat tartalmaz, és egyértelműsíti a feladatellátást.

### A 2. §-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 a megváltozott társadalmi környezet indokolja (a minimál bér emelkedése, a családi adókedvezményekből adódó többletbevételek, 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, mely a felelősségtudatosabb gazdálkodást szolgálja.



### A 3. §-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 4. §-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.

### 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 nyújt, 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 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 a törvényi előírásokon túl a közös használatra szolgáló helyiségekre, területekre vonatkozó kötelezettségeit tartalmazza.

### A 8.§-hoz

A Rendelet fejezetének egyik alcímének a pontosítását tartalmazza.

A 9. §-hoz

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

A 10. §-hoz

A javaslat tartalmi pontosítást végez el.

A 11. §-hoz

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

## TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETTES 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>					
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:	
A javaslat az önkormányzat tulajdonába álló bérletek minél gazdaságosabb hasznosítását célozza meg. Az önkormányzat bérbeadó jogai erősítését és a bérlok méltányos érdekei védelmét is biztosítja.	Megfelel a 2013. évben elfogadott költségvetési rendeletben foglaltaknak.	nem releváns	nem releváns	nincs	
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b> magasabb rendű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében, továbbá célszerűségi okokból.					
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> negatív költségvetési hatások					
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>					
<b>Személyi:</b>	<b>Szervezeti:</b>	<b>Tárgyi:</b>	<b>Pénzügyi:</b>		
A már meglévő ügyintézői háttér.	A jelenleg meglévő Jegyzői Iroda Igazgatási Csoportján belül	A meglévő feltételeken kívül többlet nem szükséges	2013. évi költségvetésben foglaltakkal összhangban készült.		



VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 1005-37/2013.

Mátészalka Város Képviselő-testülete Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottságának előterjesztése a Képviselő-testülethez a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Marótiné Biró Gyöngyvér

Előterjesztést véleményezi még:

<p>NÉV:</p> <p>DR. HADI ÉVA ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IKONVUZETŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p> <p>Az Mótó. 50.§ alapján a rendelet módosításához szükséges többség szükséges. Balogh Zoltán</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>Előterjesztést ellenőrizte: 2013. 10. 28</p> <p></p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta: 2013. 10. 28.</p> <p></p>