

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-2/2023.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. február 23-i ülésére

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelete alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások szociális helyzet alapján, piaci alapon vagy közcélú feladat ellátásához biztosított bérlet útján kerülnek hasznosításra.

Áttekintésre került a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételrendszere, a bérbeadást megelőző pályázati eljárás rendje, a szociális alapon kötött lakásbérleti szerződés időtartamára és meghosszabbítására vonatkozó szabályozás, valamint a szerződés megszűnésének rendeletben rögzített esetei.

Módosul a szociális bérlakások pályázati eljárásában jövedelemként figyelembe vehető és a jövedelemnek nem minősülő ellátások köre. A jövedelem igazolásához szükséges dokumentumokat a rendelet taxatívén határozza meg.

Szociális alapon kiírt lakáspályázat esetén továbbra is az tekinthető szociális rászoruló személynek, akinek – a vele együtt költözőkre is tekintettel – az egy főre jutó havi nettó jövedelme és a vagyona nem haladja meg a rendeletben meghatározott értékhatárt.

Az elmúlt években jelentősen emelkedett a minimálbér, a garantált bérminimum, a nyugdíjak, a nyugdíjszerű ellátások, valamint az egyéb rendszeres pénzellátások összege. Ezt a változást a rendeletben meghatározott jövedelemhatárok nem követték, ezért javaslom az egy főre jutó havi nettó jövedelemhatár megemelését, egyszemélyes háztartás, vagy gyermekét egyedül nevelő személy esetén 99.750 forintról 142.500 forintra, többszemélyes háztartás esetén 85.500 forintról 128.250 forintra. A rendelet módosításával szélesebb társadalmi réteg számára biztosítható szociális alapon bérlakás, és növelhető a minimálbérből vagy garantált bérminimumból élő, gyermeket nevelő családok lakhatási esélye.

Módosulnak a szociális alapon kötött lakásbérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó szabályok is. A bérbeadó kötelezettsége lesz tájékoztatni a bérlőt bérleti jogviszonya megszűnésének időpontjáról, szerződés kérelmére történő meghosszabbításának lehetőségéről és feltételeiről, a bérlőnek, pedig a bérleti jogviszonya megszűnését megelőző 30 nappal kell kérnie bérleti szerződésének meghosszabbítását.

A lakásbérlet megszűnésének esetei között a jelenlegi szabályozás nem sorolja fel a lényeges kötelezettségzegések között a bérlemény közüzemi díjainak és költségeinek a szolgáltató vagy a bérbeadó részére történő megfizetésének elmulasztását, de a bérleti szerződésekben szerepel. Így a rendelet-tervezet szerint szükségesnek tartjuk ezt szabályozni.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet fogadja el.

Nagyatád, 2023. február 17.

Ormai István

A javaslat jogszabállyal nem ellentétes:

.....
dr. Kovács Ildikó
jegyző

Hatásvizsgálati lap

a Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló
18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló önkormányzati rendelet
várható hatásai
– a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény (Jat.) 17. § (2) bekezdése alapján –
az alábbiak szerint összegezhetők:

1. Az új rendelet megalkotásának valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

1.1. A rendelet társadalmi hatása:

Emelkedik a kérelmező szociális rászorultságának megállapításánál figyelembe vehető egy főre jutó havi nettó jövedelemhatár, ezáltal szélesebb társadalmi réteg számára biztosítható szociális alapon bérlakás, és növelhető a minimálbérből vagy garantált bérminimumból élő, gyermeket nevelő családok lakhatási esélye.

1.2. A rendelet gazdasági és költségvetési kihatása:

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatása nincs.

2. A rendelet környezeti és egészségügyi következményei:

A rendelet-tervezetben foglaltaknak környezetre gyakorolt hatása és egészségügyi következménye nincs.

3. A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásával többlet adminisztrációs terhet nem keletkezik.

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

A rendeletben elvégzett módosítások szükségesek a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételrendszerére, a bérbeadást megelőző pályázati eljárás rendjére, a szociális alapon kötött lakásbérleti szerződés meghosszabbítására, valamint a szerződés megszűnésének eseteire vonatkozó egyértelmű szabályozás megteremtéséhez.

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

A rendelet-tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.

Nagyatád, 2023. február 17.

dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2023. (... ...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 4. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Az egy főre jutó jövedelem számításánál a kérelem benyújtását megelőző egy év, vállalkozásból származó jövedelem esetében a kérelem benyújtását megelőző adó év jövedelmét kell figyelembe venni.

(3) Jövedelemnek minősül – a (3a) bekezdésben foglalt kivétellel, valamint figyelemmel a (3b) és (3c) bekezdésben foglaltakra – az elismert költségekkel és a befizetési kötelezettséggel csökkentett

- a) a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szjtv.) szerint meghatározott, belföldről vagy külföldről származó, megszerzett vagyoni érték (bevétel), ideértve a Szjtv. 1. számú melléklete szerinti adómentes bevételt, és
- b) azon bevétel, amely után az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló törvény, a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló törvény, a kisadózó vállalkozók tételes adójáról szóló törvény vagy az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni.”

(2) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (3a)–(3c) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően e rendelet alkalmazásában nem minősül jövedelemnek

1. a rendkívüli települési támogatás, valamint a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez, a gyógyszerkiadások viseléséhez és a lakhatási kiadásokhoz kapcsolódó hátralékot felhalmozó személyek részére nyújtott települési támogatás,
2. a rendkívüli gyermekvédelmi támogatás, a Gyvt. 20/A. §-a szerinti támogatás, a Gyvt. 20/B. §-ának (4)–(5) bekezdése szerinti pótlék, a nevelőszülők számára fizetett nevelési díj és külön ellátmány,
3. az anyasági támogatás,
4. a nyugdíjprémium, az egyszeri juttatás, a tizenharmadik havi nyugdíj, a tizenharmadik havi ellátás és a szépkorúak jubileumi juttatása,
5. a súlyos mozgáskorlátozott személyek pénzbeli közlekedési kedvezményei

(3b) A (3) bekezdés alkalmazásában elismert költségnek minősül a Szjtv-ben elismert költség, valamint a fizetett tartásdíj.

(3c) A (3) bekezdés alkalmazásában befizetési kötelezettségnek minősül a személyi jövedelemadó, a magánszemélyt terhelő egyszerűsített közteherviselési hozzájárulás, a társadalombiztosítási járulék, a nyugdíjjárulék és az egészségügyi szolgáltatási járulék.”

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Jövedelem igazolható:

- a) havonta, rendszeresen mérhető jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző egy év nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolással, vagy a folyósító szerv által kiállított igazolással,
- b) munkanélküli ellátásról a járási hivatal által kiállított igazolással,
- c) munkanélküli ellátásban nem részesülő, regisztrált munkanélküli esetén a járási hivatal erre vonatkozó igazolásával,
- d) nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő esetén a folyósító szerv által év elején megküldött, a nyugellátás havi összegére vonatkozó igazolással és az utolsó havi nyugdíjszelvényrel vagy folyószámla kivonattal,
- e) a nem havi rendszerességgel szerzett, illetve vállalkozásból származó jövedelem esetében az illetékes adóhatóság által – a kérelem benyújtását megelőző adó év személyi jövedelemadó alapjáról – kiállított igazolással, az adóbevallással le nem zárt időszakra vonatkozóan a vállalkozó által tett nyilatkozattal,
- f) ösztöndíj esetén a kérelem benyújtását megelőző egy évre vonatkozó, a folyósító szerv által kiállított igazolással.”

(4) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 4. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A kérelmezővel együtt költözni kívánó családtag alatt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdésének 2. pontja szerinti hozzátartozót kell érteni.”

2. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szociálisan rászoruló az a személy, aki – a vele együtt költözőkre tekintettel is – az alábbi feltételeknek együttesen megfelel

- a) egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelem számítási időszak alapján – nem haladja meg
 - aa) egyszemélyes háztartás, vagy gyermekét egyedül nevelő személy esetén a szociális vetítési alap összegének 500 %-át.
 - ab) többszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap összegének 450 %-át.
- b) nem rendelkezik olyan hasznosítható ingatlannal, járművel, továbbá vagyoni értékű joggal, amelynek
 - ba) együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap összegének nyolcvanszorosát, vagy
 - bb) külön-külön számított forgalmi értéke, illetve összege a szociális vetítési alap összegének negyvenszeresét meghaladja.”

3. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A pályázók közül azzal nem köthető bérleti szerződés, akinek önkormányzati bérlakásra fennálló korábbi bérleti jogviszonya neki felróható magatartás következményeként szűnt meg.”

4. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. §

(1) A lakásbérleti szerződés legfeljebb öt évre megállapított határozott időre szólhat.

(2) A határozott idő lejártát 60 nappal megelőzően a bérbeadó írásban tájékoztatja a bérlőt bérleti jogviszonya megszűnésének időpontjáról, valamint a bérleti szerződése kérelmére történő – újabb, legfeljebb 5 éves, határozott időtartamú – meghosszabbításának lehetőségéről és feltételeiről.

(3) Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszonya megszűnését megelőző 30 nappal bérleti szerződésének meghosszabbítását kéri, a Humán Közszolgáltatások Bizottsága felülvizsgálja a bérlő és a vele együtt lakók jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetét.

(4) Ha a felülvizsgálat alapján a bérlő változatlanul szociálisan rászoruló személynek számít, a Humán Közszolgáltatások Bizottságának – a bérlő bérleti jogviszonya meghosszabbítására vonatkozó – döntése alapján a bérbeadó a lakásbérleti szerződést annak lejáratának napján, de legkésőbb a lejárat napjától számított 15 napon belül meghosszabbítja.

(5) Nem hosszabbítható meg újabb, legfeljebb 5 éves, határozott időre a bérleti szerződés, ha e rendelet 29. §-a szerint a lakásbérleti szerződés felmondásának lenne helye.

(6) Amennyiben a felülvizsgálat során a bérlő azért nem tekinthető rászorulónak, mert az együtt lakókra is tekintettel a családban az egy főre jutó jövedelem a szociális vetítési alap összegének 450 %-át, illetve egyedül álló, vagy gyermekét egyedül nevelő esetén a 500 %-ot meghaladja, és a bérlő jövedelemváltozása olyan időszakban következett be, amely miatt a bérlő, az önálló lakás megszerzéséhez szükséges jövedelmet nem szerzte meg, úgy a bérlő kérelmére a Humán Közszolgáltatások Bizottsága dönthet a lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 évi, határozott időtartamra történő meghosszabbításáról.”

5. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 29. § (2) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

(Lényeges kötelezettségszegésnek minősül különösen:)

„j) a bérlemény közüzemi díjainak és költségeinek a szolgáltató vagy a bérbeadó részére történő megfizetésének elmulasztása.”

6. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 23/C. § (2) bekezdése.

7. §

Ez a rendelet 2023. március 1-jén lép hatályba.

Nagyatád, 2023. február 23.

Ormai István
polgármester

dr. Kovács Ildikó
jegyző

Indokolás

a Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX tv. 18 §-a alapján)

Általános indokolás

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva alkotja meg rendeletét.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban:Ör.) felülvizsgálásra került, amelynek során szükségessé vált a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételrendszerének, a bérbeadást megelőző pályázati eljárás rendjének, a szociális alapon kötött lakásbérleti szerződés időtartamára és meghosszabbítására, valamint a szerződés megszűnésére vonatkozó szabályozásnak a módosítása.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz: A szociális bérlakások pályázati eljárásában meghatározza a pályázó egy főre jutó jövedelmének megállapításához a jövedelem számításának időszakát, a jövedelemnek minősülő bevételeket, a jövedelemnek nem minősülő, valamint az elismert költségek tekinthető ellátásokat és a befizetési kötelezettségek körét.

Tételesen felsorolja azokat a dokumentumokat, iratokat, amelyek a pályázati eljárásban jövedelemnek minősülő bevételek, ellátások igazolásához szükségesek.

Pontosítja azoknak a hozzátartozóknak a körét, akik a szociális bérlakások pályázati eljárásában a kérelmezővel együtt költözni kívánó családtagnak minősülnek.

A 2. §-hoz: Megállapítja annak az egy főre jutó havi nettó jövedelemnek és vagyonnak az összegét, amelyek a szociális alapon kiírt lakáspályázati eljárásban a kérelmező szociális rászorultságának megállapításához szükségesek.

A 3. §-hoz: Az Ör. 7. §-a kiegészül a (6) bekezdéssel, amely kizárja az olyan pályázóval történő szerződéskötést, akinek felróható magatartása miatt szűnt meg az önkormányzati bérlakásra fennálló korábbi bérleti jogviszonya.

A 4. §-hoz: A szociális alapon kötött lakásbérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó szabályokat tartalmazza.

Az 5. §-hoz: A bérlő a lényeges kötelezettségszegéseinek meghatározásánál nevesítésre kerül a bérlemény közüzemi díjainak és költségeinek a szolgáltató vagy a bérbeadó részére történő megfizetésének elmulasztása is.

A 6. §-hoz: A lakások bérletével kapcsolatos közigazgatási eljárásokban a döntések egyedi határozatba foglalása nem indokolt, ezért az Ör.-ből az erre vonatkozó rendelkezést hatályon kívül kell helyezni.

A 7. §-hoz: A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

Nagyatád, 2023. február 17.

dr. Kovács Ildikó
jegyző