

Szentes Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
Közigazgatási Osztály
6600 Szentes, Kossuth tér 6., 6601 Szentes, Pf. 58.
Telefon: 63/510-339

I-3765/2011.

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában
álló lakások bérletéről szóló
19/1999. (VII. 10.) KT számú
rendelet módosításáról

Melléklet: tervezet

Szentes Város Önkormányzata
Képviselő-testület

Szentes

Tisztelt Képviselő-testület!

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete Szociális Bizottsága 2011. január 18. napján megtartott rendes, zárt ülésén a következő határozatokat hozta:

9/2011. (I. 18.) Szoc.

Tárgy: Rendeletmódosítás

HATÁROZAT

A Szociális Bizottság felkéri a Közigazgatási Osztályt, hogy a bizottság következő ülésére dolgozza ki az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásával kapcsolatos rendelet módosítását az alábbiak szerint:

- a kivételes méltányosságból megítélt, 90% mértékű lakbértámogatás folyamatosan megállapítható legyen, ne függjön a költségvetés elfogadásától.

12/2011. (I. 18.) Szoc.

Tárgy: Rendeletmódosítás

HATÁROZAT

A Szociális Bizottság felkéri a Közigazgatási Osztályt, hogy dolgozza ki

- a kivételes méltányosságból megállapított lakbértámogatás folyamatos folyósításának szabályait, illetve annak megszűnése esetén a családok 50%-os lakbértámogatását;
- a bérleti díjak módosítását azon bérlők vonatkozásában, akik már nem szociális alapon élnek az önkormányzati bérlakásban.

A lakbértámogatások áttekintése

Városunkban 2007-ig az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja meglehetősen alacsony volt, s ennek következményeként a lakbértámogatásra fordított pénzösszeg sem érte el az egymillió forintot (általában 600-800 ezer Ft volt évente). Juttatása nem volt tipikus, összesen 20-30 család részesült belőle. A jelenleg fizetendő lakbéreket a Képviselő-testület a 6/2007. (III. 10.) KT rendeletével állapította meg. Az emelés mértéke meghaladta a 200%-ot. A képviselők úgy gondolták, hogy a lakbértámogatás összegének is emelkednie kell, de az egyedi döntésekkel célzottan a legrászorultabbaknak juthat a segítség. A támogatás összegének megemlése indokolt volt, mert a szinte behajthatatlan lakbérhátralékok összege az addigi 5-6 millió forintról fokozatosan fölfelé kúszott, elérte és meghaladta a tízmillió, majd a tizenötmillió forintot is.

A lakbéremelés után, a 25/2007. (X. 12.) KT számú határozattal először a jelenleg is hatályos, jövedelemhatártól függő, de egyébként alanyi jogon járó 30-50%-os támogatást fogadta el a Képviselő-testület, majd a 6/2008. (IV. 14.) KT számú döntésével a harmadik és további gyermek után adható 5-5%-os lakbértámogatást. Ez csak a gyermekek számától függő juttatás.

A két rendelettel egy időben párhuzamosan megemelkedett a lakbértámogatás költségvetésben jóváhagyott összege mintegy 4-4,2 millió forintra; illetve a támogatott családok száma 90-100 családra.

A támogatás lehetőségéről minden bérlőnket levélben értesítettünk, a többgyermekes családok esetében, ha kellett többször is, személyesen is utánajártunk, hogy éljenek ezzel a segítséggel.

A lakbértámogatás tipikussá vált, már nemcsak néhány, nehéz élethelyzetbe került család kapott segítséget, hanem a bérlők mintegy 30%-a.

A lakbérhátralékok tovább emelkedtek, egyes esetekben több százezres tartozások halmozódtak fel, amelyeket megszüntetni, sőt akár csökkenteni is lehetetlen volt, tekintve, hogy sok család teljes egészében szociális juttatásokból él.

A Képviselő-testület ekkor 2010. január 1-jétől bevezette a kivételes méltányosságból megállapított lakbér intézményét, ahol a támogatás mértéke 90%-os. Ez olyan nagymértékű anyagi segítség, hogy nem lehetett alanyi jogúvá tenni, korlátozni kellett az igénybevevők számát (a bérlők 5%-ára), és meghatározni a javaslattevőket (a családgondozók személyében), valamint a döntéshozókat (képviselőkből álló eseti bizottság). A rendelet elfogadásával együtt a költségvetésben 6 millió forintra emelkedett a lakbértámogatásra fordítható forrás, a támogatottak száma is növekedett.

Minden támogatási formát a hatályos rendelet alapján 12 hónapra meg lehet állapítani, azonban ez a kivételes méltányosságból megállapított lakberek esetében nem történt meg, mert a folyamatos, egész évi megállapításra nem lett volna elég az

erre fordítható keret. Számításaink szerint, ha az eddigi lehetőségekkel élve, de folyamatos támogatást állapítanánk meg (30% - 50% - 90%-os támogatás) az mintegy 8,3 millió forint lenne évente, ha a 30%-os támogatás helyett, csak 50%-os és 90%-os támogatást vezetnénk be, az legalább 10,2 millió forintba kerülne évente a költségvetésnek.

Javaslom, hogy alapesetben maradjon meg a 30%-os lakbértámogatás is, de a költségvetésben várhatóan biztosított többletforrást még célzottabban a három és többgyermekes családoknak adjuk - gyermekenként 10% támogatást, legfeljebb 90%-os kedvezményig - valamint a kivételes méltányosságból megállapított lakbér lehetőségét több bérlőnek - legfeljebb a bérlők 10%-ának biztosíthatjuk.

Ezzel a módszerrel megoldható a költségvetés által megszabott lehetőségek kihasználása, úgy, hogy azt nem lépjük túl (kivételes méltányosságból megállapított lakbér nem alanyi jogon jár).

A bérleti díjak módosítása a már magasabb jövedelemmel rendelkező bérlők esetében

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény), amely 1994. január 1-jén lépett hatályba, lehetővé tette a lakások határozott időre történő bérbeadását. Ezt a helyi rendelet általánosan alkalmazza, így azóta az önkormányzati tulajdonú lakásokat határozott időre, legfeljebb 5 évre adjuk bérbe. A bérleti idő letelte előtt lehet kérni a lakás ismételt kiutalását ugyanolyan feltételekkel, a jövedelmi viszonyok ismételt vizsgálatával, mint az eredeti bérbeadás esetében, azzal, hogy a lakásban lakóknak előbérleti joga van. Bevált gyakorlatunk szerint a lakásbérleti jog rendszerint meghosszabbításra kerül. Szabályoztuk azt is, hogy mit kell tenni akkor, ha a jövedelmi viszonyok alapján már nem lenne jogosult a bérlő szociális bérlakásra (az egy főre jutó nettó jövedelem a mindenkori minimálbér másfélszerese, egyedülálló esetén a kétszerese és más vagyoni korlátozások). Ekkor a lakbér 150%-ra, majd 200%-ra emelkedne. A gyakorlatunkban azonban még nem volt egy ilyen eset sem.

A lakástörvény rendelkezése szerint a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést cserelakás biztosítása nélkül az önkormányzat nem mondhatja fel. Valószínűen ezért, illetve, mert azt gondoltuk, hogy a bérlők cserélődése miatt gyorsan a legtöbb bérlakás határozott időre kiutalt bérlakássá alakul, nem szabályoztuk a határozatlan időre kiutalt bérlakások bérlői esetében a jövedelmek alakulásának vizsgálatát, s ennek ismeretében esetleg magasabb lakbér megállapítását. A lakások jelentős része azonban még mindig határozatlan időre van kiutalva (mintegy 41%-uk), ezért ezt a mulasztást az alábbi rendeletmódosítás-tervezettel pótlom.

Elfogadva a Szociális Bizottság döntését, javaslom, hogy a határozatlan időre kiutalt lakások bérlőinek jövedelmi, vagyoni viszonyait 3 évente vizsgáljuk felül és amennyiben az állapítható meg, hogy a bérlő a szociális, jövedelmi és vagyoni

viszonyai alapján már nem lenne jogosult bérlakásra, számára piaci lakbért állapítsunk meg a rendelet 7. § (4) bekezdése szerint. Javaslom, hogy első alkalommal 2011. június 30-ig vizsgáljuk felül a bérlők jövedelmét és vagyoni viszonyait.

Kérem, hogy a határozat- és a rendelet-tervezetet szíveskedjenek megvitatni, javaslataikat megtenni, és azokkal kiegészítve azokat, ha megfelelőnek tartják elfogadni.

...../2011. Kt.

Tárgy: Utasítás Szentes Város Önkormányzata 19/1999. (VII. 10.) KT számú rendelet végrehajtásához

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a rendeletmódosítás pénzügyi hatását az Önkormányzat 2011. évi költségvetési rendelete tartalmazza.
2. Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete kötelezi a Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Osztályát a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződések bérlőinek szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyai első alkalommal 2011. június 30-ig vizsgálja felül.

Felelős: dr. Sztantics Csaba jegyző

Szentes, 2011. február 10.

Csányiné dr. Bakró-Nagy Vera
osztályvezető

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete
...../2011. (.....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló
19/1999. (VII. 10.) KT számú rendelet módosításáról

1. §

A 19/1999. (VII. 10.) KT számú rendelet (továbbiakban: rendelet) 31/E. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (1) A három vagy több kiskorú gyermeket családban nevelő, szociális körülményeikre tekintettel kijelölt bérlők alanyi jogon lakbértámogatásra jogosultak az alábbiak szerint: három kiskorú gyermek esetén a lakbértámogatás mértéke a bérleti díj 10%-a, amely minden további kiskorú esetében 10%-kal emelkedik, legfeljebb a lakbér 90%-áig.

2. §

A rendelet 31/F. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (6) Kivételes méltányosságból megállapított lakbértámogatást legfeljebb a bérlők 10%-a kaphat.

3. §

A rendelet a következő 36/A. §-sal egészül ki:

36/A. §

Eljárás a még határozatlan időre bérbe adott lakások
bérleti díjának felülvizsgálatára

- (1) A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést cserelakás biztosítása nélkül az önkormányzatnak nem lehet felmondani (1993. évi LXXVIII. törvény 26. § (5) és (6) bekezdés).
- (2) A bérlőknek, akiknek a lakásbérleti szerződése határozatlan időre szól, szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyait 3 évente felül kell vizsgálni e rendelet 11. § a.) - c.) pontjában meghatározott feltételek szerint.
- (3) A felülvizsgálat során alkalmazni kell a rendelet 37. § (1) - (8) bekezdésében meghatározott szabályokat.
- (4) Amennyiben a felülvizsgálat eredményeként megállapítható, hogy a bérlő szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyai alapján jogosult bérlakásra a bérleti szerződést változtatás nélkül kell fenntartani.

(5) Amennyiben a felülvizsgálat eredményeként megállapítható, hogy a bérlő szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyai alapján már nem jogosult bérlakásra a lakásbérleti szerződést módosítani kell, számára piaci lakbért kell megállapítani e rendelet 17. § (4) bekezdése alapján.

Ugyanígy kell eljárni, ha a bérlő a szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyait felszólításra nem igazolja.

4. §

A rendelet szövegében a Lakásügyi Bizottság és a Szociális és Egészségügyi Bizottság elnevezés helyett Szociális Bizottság elnevezést kell a továbbiakban használni, abban az esetben is, ha a rendeletben mindkét bizottság együttes eljárása van szabályozva.

5. §

A rendelet 2011. május 1-jén lép hatályba. Rendelkezéseinek a bérlők számára kedvező pontjait a 2011. január 1-jén folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni.

Dr. Sztantics Csaba
jegyző

Szirbik Imre
polgármester