

Képviselő-testületi előterjesztés

2015. november 25.

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: 1/1131-2/2015/I.

Tárgy: A lakásrendelet módosítása

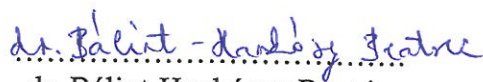
Melléklet: Rendelettervezet
A rendelet indokolása
Hatástanulmány

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal

Témafelelős: dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta, aljegyző

Véleményezésre megküldve: minden bizottság

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**


.....
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző

A napirend előadójának jóváhagyása:


.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

R e n d e l e t t e r v e z e t

Ikt.sz: 1/1131-2/2015/I.

Üi.: dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta

Tárgy: A lakásrendelet módosítása

Melléklet: Rendelettervezet, a rendelet indokolása, hatástanulmány

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzata 2003-ban a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet szerinti pályázat alapján vissza nem térítendő támogatásban részesült, annak érdekében, hogy a Makó, Kőrösi Csoma Sándor utca 2. szám alatt 5 db garzonlakást alakítsanak ki fiatalok, hallgatók részére történő bérbeadás céljából.

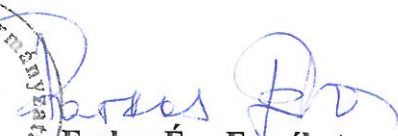
A támogatási szerződés alapján a garzonházat a létesítéstől számított legalább 20 évig nem lehet elidegeníteni és garzonházként kell üzemeltetni, mellyel kapcsolatban a Belügyminisztérium több kritériumot is megfogalmazott.

Az elmúlt képviselő-testületi ülésen elfogadott új lakásrendelet már tartalmaz arra vonatkozóan lehetőséget, hogy fiatal, 35 év alatti házas pályázók, amennyiben lakás-előtakarékosság fizetését vállalják, előnyben részesüljenek lakáspályázat esetén, valamint egy hosszabb, 5 éves bérleti időtartamra köthessenek szerződést. Lévén azonban, a pályázat fenntartási időszaka még nem járt le, így a rendeletbe szükséges a támogatási szerződésben meghatározottak beépítése is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelettervezetet tárgyalja meg, majd fogadja el a rendelet módosítását.

M a k ó, 2015. november 9.




Farkas Éva Erzsébet
polgármester

RENDELETTERVEZET

**Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének
____/2015. (____) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.)
rendelet módosításáról**

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

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (3) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

„h) fiatalok garzonházában (fecskeházban) történő elhelyezés útján.”

2. §

A R. a következő 8. §-sal egészül ki, ezzel egyidejűleg a jelenlegi 8-67. §-ai számozása 9-68. §-ra módosul:

„8. § (1) Önkormányzati bérlakás fiatalok garzonházában pályázat útján azon fiatalok részére adható bérbe, akik:

- a) 35. életévüket még nem töltötték be, és házastársi, vagy élettársi kapcsolatban élnek,
- b) kereső tevékenységet végeznek vagy valamely felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói,
- c) ingatlantulajdonnal nem rendelkeznek,
- d) lakáscélú elő-takarékossági szerződéssel rendelkeznek, vagy ennek megkötését vállalják, és fizetési kötelezettségeiket teljesítik, kivéve a felsőfokú oktatási intézmény hallgatói.

(2) Az elő-takarékossági szerződés Magyarországon bejegyzett bármely pénzügyi intézménnyel megkötendő, a lakáscélú megtakarítás összege éves szinten nem lehet alacsonyabb, mint a garzonházi lakrész bekerülési költségének 5 %-a.

(3) A lakás elő-takarékossági szerződés fennállását és teljesítését az Egyenlő Esély Bizottság jogosult 6 havonta ellenőrizni.

(4) A fiatalok garzonházába történő elhelyezés időtartama legfeljebb 5 év. Lejártaival a lakást üresen, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell bérbeadó számára visszaadni- a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül- és elhelyezéséről a bérlő maga köteles gondoskodni.

- (5) A fiatalok garzonházába a bérlő a gyermeke kivételével más személyt nem fogadhat be.
- (6) A fiatalok garzonházában lévő lakást elcserélni, lakásbérleti jogviszonyt folytatni, bérlőtársi jogviszonyt létesíteni - kivéve a házastársat - nem lehet.
- (7) A fiatalok garzonházában lévő lakás lakbérére a szociális alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások lakbérére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.
- (8) A fiatalok garzonházában megszűnik a lakásbérleti jogviszony:
- a) a lakásbérleti szerződésben meghatározott idő elteltével;
 - b) ha a bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszünteti;
 - c) az elő-takarékosságra vállalt kötelezettségének bérlő nem tesz eleget.
- (9) Megszűnik a lakásbérleti jogviszony és a lakást 6 hónapon belül el kell hagyni, amennyiben a bérlő kereső tevékenysége 90 napnál hosszabb időre vagy hallgatói jogviszonya megszűnik.
- (10) Abban az esetben, ha az e szakaszban meghatározott feltételeknek megfelelő kellő számú fiatal házaspár vagy élettárs igénylőként nem jelentkezik, a lakások költségelvű lakbér felszámításával az általános szabályok szerint is kiadhatóak.
- (11) A garzonlakásra egyebekben az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

3. §

E rendelet 2015. december 1. napján lép hatályba és 2015. december 2. napján hatályát veszti.

Farkas Éva Erzsébet sk.
polgármester

Dr. Bálint-Hankóczy Beatrix sk.
jegyző

1 melléklet a ____/2015. (____) önkormányzati rendelethez

A lakbérek mértéke

Lakbér mértéke:

1. szociális alapon történő bérbeadás esetén:
 - a) összkomfortos, iparosított technológiával épült lakás: 190,- Ft/m²,
 - b) összkomfortos nem iparosított technológiával épült lakás: 210,- Ft/m²,
 - c) komfortos lakás: 165,- Ft/m²,
 - d) félkomfortos lakás: 80,- Ft/m²,
 - e) komfort nélküli lakás: 48,- Ft/m²
2. szabadpiaci feltételekkel bérbe adott ingatlanok esetén:
 - a) összkomfortos lakás: 688,- Ft/m²,
 - b) komfortos lakás: 625,- Ft/m²,
 - c) félkomfortos lakás: 563,- Ft/m²,
 - d) komfort nélküli lakás: 500,- Ft/m²
3. költségelven történő bérbeadás esetén:
 - a) összkomfortos, iparosított technológiával épült lakás: 380,- Ft/m²,
 - b) összkomfortos nem iparosított technológiával épült lakás: 420,- Ft/m²,
 - c) komfortos lakás: 330,- Ft/m²,
 - d) félkomfortos lakás: 160,- Ft/m²,
 - e) komfort nélküli lakás: 95,- Ft/m²

INDOKOLÁS

**Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet
módosításának**

RENDELETTERVEZET-éhez

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Makó Város Önkormányzata 2003-ban a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet szerinti pályázat alapján vissza nem térítendő támogatásban részesült, annak érdekében, hogy a Makó, Kőrösi Csoma Sándor utca 2. szám alatt 5 db garzonlakást alakítsanak ki fiatalok, hallgatók részére történő bérbeadás céljából.

A támogatási szerződés alapján a garzonházat a létesítéstől számított legalább 20 évig nem lehet elidegeníteni és garzonházként kell üzemeltetni, mellyel kapcsolatban a Belügyminisztérium több kritériumot is megfogalmazott, melyeket szükséges a vonatkozó helyi rendeletbe beépíteni.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az1. §-hoz

Új lakáshoz jutási jogcímként határozza meg a tervezet a fiatalok garzonházában (fecskeházban) történő elhelyezés útján történő jogviszony létesítést.

a2. §-hoz

A támogatási szerződés vonatkozó előírásainak beépítése történik.

A lakás elő-takarékossági szerződés ellenőrzésének hatáskörét a rendelet többi rendelkezéseivel összhangban az Egyenlő Esély Bizottsághoz javasoljuk telepíteni.

Garanciális szabályként kerülne rögzítésre, hogy a fiatalok garzonházába a bérlő a gyermeke kivételével más személyt nem fogadhat be, a lakást elcserélni, ott lakásbérleti jogviszonyt folytatni, bérlőtársi jogviszonyt létesíteni - kivéve a házastársat - nem lehet.

A fiatalok garzonházában lévő lakás lakbérére a szociális alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások lakbérére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni a támogatási szerződésben foglaltaknak megfelelően.

A lakásbérleti jogviszony megszűnésére a következőkben kerül sor:

- a) a lakásbérleti szerződésben meghatározott idő elteltével;
- b) ha a bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszünteti;

c) az elő-takarékosságra vállalt kötelezettségének bérlő nem tesz eleget.

Szintén a támogatási szerződés rendelkezése alapján szűnik meg a lakásbérleti jogviszony és a lakást 6 hónapon belül el kell hagyni, amennyiben a bérlő kereső tevékenysége 90 napnál hosszabb időre vagy hallgatói jogviszonya megszűnik.

A költségelvű lakbér alkalmazásának lehetőségét és feltételeit is a vonatkozó előírásoknak megfelelően javasoljuk alkalmazni.

A módosítandó rendelet szakaszainak átszámozását a könnyebb kezelhetőség érdekében javasoljuk, tekintettel arra, hogy még az sem lépett hatályba.

a3. §-hoz

A rendelet hatályba lépésének napját 2015. december 1. napjában határozza meg, úgy ahogyan az a módosítandó rendeletben szerepel, jogalkotási, deregulációs alapelvként pedig a módosító jogszabályt hatályba lépését követően hatályon kívül helyezzük, rendelkezései beépülnek a módosítandó rendeletbe.

„Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló önkormányzati rendeletet módosító rendelettervezethez

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

I. társadalmi hatásai: A fiatalok garzonházában szabályozott módon és keretek között juthatnak lakáshoz a fiatal házastársak, élettársak.

II. gazdasági hatásai: A tervezetnek gazdasági hatása nincs.

III. költségvetési hatásai: A tervezetnek költségvetési hatása nincs.

IV. környezeti következményei: A tervezetnek környezeti következménye nincs.

V. egészségi következményei: A tervezetnek egészségi következménye nincs.

VI. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

VII. megalkotásának szükségessége: Makó Város Önkormányzata 2003. július 29. napján támogatási szerződést kötött bérlakás-állománya növelése érdekében, fiatalok, hallgatók részére bérbe adható garzonházak (fecskeházak) létesítésére. A támogatási szerződés az önkormányzat kötelezettségeként szabályozza a garzonház legalább 20 évig tartó üzemeltetését, valamint speciális feltételeket ír elő a működtetésre vonatkozóan, melyeket helyi rendeletben kell szabályozni.

VIII. a jogalkotás elmaradásának várható következményei: Az önkormányzat megszegi a támogatási szerződésben foglalt kötelezettségét.

IX. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Makó, 2015. november 9.

