

Képviselő-testületi előterjesztés

2017. február 08.

Tárgy:

Makó Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő:

Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám:

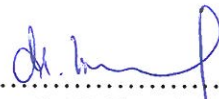
1/145-1/2017/I.

Melléklet:

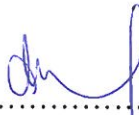
előzetes hatásvizsgálati lap, rendelet-tervezet,

Készítette:

Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport


.....
dr. Szilágyi Tímea

Témafelelős:


.....
dr. Szilágyi Tímea
csoportvezető

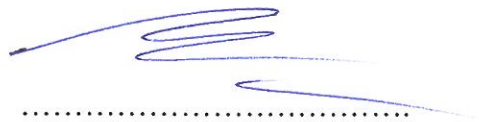
Az előterjesztést látta:


.....
.....

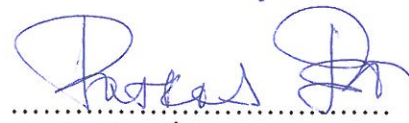
Véleményezésre megküldve:

Minden bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


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

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:


.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/145-1/2017/I.

Üi: dr. Szilágyi Tímea

Rendelettervezet

Tárgy: Makó Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet módosítása

Melléklet: előzetes hatásvizsgálati lap, rendelet-tervezet

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Makó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2015. október 27. napján tartott rendes testületi ülésen fogadta el az új lakásrendeletet.

A lakásrendelet megalkotása során elsődleges cél az volt, hogy olyan rendelet elfogadására kerüljön sor, mely alkalmazhatóvá válik a mindennapi ügyintézési eljárások során tapasztalt ügyesetek megoldására, ugyanakkor alkalmas arra, hogy szabályozásra kerüljenek benne azok a hiányosságok, melyek a bérleménygazdálkodás során korábban ilyen módon nem kerültek rögzítésre.

Ennek megfelelően a Lakáskonceptió elfogadását követően a lakásrendeletben egyértelműen megfogalmazásra kerültek például a bérlőket, és bérbeadót terhelő jogosultságok és kötelezettségek; külön erre vonatkozó fejezetben rögzítve a műszaki jellegű intézkedésekkel kapcsolatos kötelező feladatokat. Az egyes ügyintézési hatáskörök módosításával a bérleménygazdálkodásra vonatkozó eljárási rend hatékonyabbá és rugalmasabbá vált.

Rögzítésre került a hiteles almérő órával nem rendelkező bérlők által fizetendő vízdíj összege, sőt szabályozásra került, hogy a vízfogyasztás mérésére szolgáló almérő óra első esetben történő felszerelésének költségét Makó Város Önkormányzata rendezi, annak érdekében, hogy a bérlők közüzemi szerződést tudjanak kötni az ALFÖLDVÍZ Zrt-vel, és közvetlenül hozzájuk teljesítsék vízdíj fizetési kötelezettségüket.

A folyamatban lévő ügyek intézése során azonban ismételten megfogalmazásra került, hogy a lakásrendelet újabb módosítására van szükség annak érdekében, hogy Makó Város Önkormányzata a bérbeadói kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tudjon tenni, ezzel elősegítve a bérlőkkel szembeni egységes jogalkalmazást.

A rendeletmódosítás két okból vált fontossá, az alábbiak szerint:

1. A rendeletben szabályozni szükséges a bérbeadót megillető rendkívüli felmondási okok rendszerét, annak rendjét, tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban számos alkalommal voltak olyan ügyek, ahol a bérlőkkel szemben azonnali hathatós bérbeadói intézkedésre lett volna szükség, így például rendbontó magatartás tanúsítása, társasházi együttélési szabályok sorozatos megszegése, nem életvitelszerű ott lakás, vagy közüzemi díj hátralék felhalmozása miatt, de a rendelet nem tartalmazza egységesen a követendő bérbeadói eljárási rendet.

Az ALFÖLDVÍZ Zrt-vel történő hatékony együttműködés eredményeként a szolgáltató cég azonnal megküldi az Önkormányzat részére azon bérlők névsorát, akiknek mellékszolgáltatási szerződése felmondásra kerül vízdíj hátralék miatt, mely alapján bérbeadóként joga van eljárni a bérlővel szemben. A jelenlegi rendelet azonban csak azt tartalmazza, hogy a bérlő a bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül köteles a közműszolgáltatókkal szerződést kötni, amely ha nem történik meg, akkor jogosult a bérbeadó rendkívüli felmondással élni.

Az esetek többségében azonban a bérlők a bérleti szerződés megkötésekor eljárnak a közüzemi szolgáltatók felé is, a későbbiekben kerül sor általában szolgáltatási szerződés felmondására a vízdíj tartozás miatt.

Nem elhanyagolható tétel, hogy sajnálatosan Makó Város Önkormányzata jelentős összegű vízdíj hátralékot fizet meg a bérlők helyett az ALFÖLDVÍZ Zrt. részére, a mögöttes tulajdonosi felelősség alapján.

A rendkívüli felmondási jogkör fentiek szerinti kiterjesztésével – az ALFÖLDVÍZ Zrt. időben történő jelzése alapján - azonban lehetősége lenne az Önkormányzatnak akkor intézkedést kezdeményeznie a bérlővel szemben, amikor még „kezelhető” a fennálló hátralék összege.

Sajnálatos módon továbbá az is ismert, hogy azon bérlői kör, akik a vízdíj fizetési kötelezettségüknek nem tesznek eleget, valószínűsíthetően már a lakásbérleti díjat sem határidőben teljesítik, így gyakorlatilag duplikálásra kerül a Makó Város Önkormányzata felé fennálló hátralékuk.

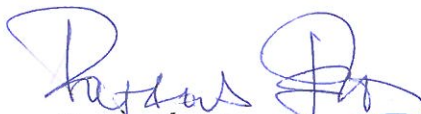
2. A lakásrendelet 22. § (6) bekezdése szabályozza, hogy a „vízfogyasztás mérésére szolgáló almérő felszerelésének költsége első esetben az önkormányzat költsége, annak további hitelesítésének költsége a bérlőt terheli.”.

Az egységes jogalkalmazás pontosítása érdekében indokolt a hivatkozott rendelkezést módosítani annak megfelelően, hogy Makó Város Önkormányzata a fentiek szerinti almérő felszerelési költséget az adott bérleti jogviszony időszaka alatt egy alkalommal biztosítja a bérlő részére, kivétel ez alól, ha a bérlő azért nem rendelkezik hiteles almérővel, mert felmondásra került közüzemi szerződése.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fenti előterjesztésben és a mellékelt rendelet-tervezetben foglaltak alapján javaslom Makó Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló rendeletének módosítását.

M a k ó, 2017. január 27.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester



Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2017. (II...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati 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)-(2) 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 bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 22. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. §

(6) A vízfogyasztás mérésére szolgáló almérő felszerelésének költségét az adott bérleti jogviszony időtartama alatt egy alkalommal Makó Város Önkormányzata vállalja rendezni, kivétel ez alól, ha bérlő azért nem rendelkezik hiteles almérő órával, mert a megkötésre került szolgáltatási szerződést a közüzemi szolgáltató díjhátralék miatt felmondta.”

2. §

A Lakásrendelet 23. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„23. §

(1) Bérbeadó a lakásbérleti szerződést csak rendkívül indokolt helyzetben, írásban mondhatja fel. A felmondási idő nem lehet kevesebb 15 napnál.

(2) A rendkívüli felmondás indokai:

- a) együttélési szabályok, házirend sorozatos és durva megsértése, többszöri figyelmeztetés ellenére;*
- b) alkoholizálás, összeférhetetlenség, minden olyan magatartás, mely eltér a házirendben rögzített magatartási normáktól, és zavarja a többi lakó nyugalma;*
- c) közüzemi szolgáltatási szerződés megkötésének elmaradása;*
- d) 30 napon túli közüzemi díj hátralék fennállása;*
- e) bérlő nem éltvitelszerűen lakja a tárgyi bérleményt, kivéve a 25. § (4) bekezdésében foglaltak megvalósulása esetén.”*

3. §

A Lakásrendelet 25. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„25. §

(4) Bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely

megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.”

4. §

A Lakásrendelet 26. § -a helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„26. §

(1) Bérlő a lakást rendeltetésszerűen köteles használni, azt tisztán tartani. A bérleti jogviszony alatt köteles eleget tenni a lakás használatának feltételeit szabályozó egyéb jogszabályi rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak, így különös tekintettel a helyi zajvédelmi és környezetvédelmi, közegészségügyi előírásokra.

(2) Társasházban lakó bérlő köteles a társasházi együttélést szabályozó rendelkezések, különösen a társasházakról szóló törvény és a társasház szervezeti és működési szabályzata előírásainak betartására. Bérlő köteles eleget tenni a társasházi közgyűlési határozat szerinti, közös tulajdont érintő takarítási kötelezettségnek, ha a tulajdonosközösség olyan döntést hoz, hogy a takarítási feladatokat az ingatlanban ténylegesen lakó személyek látják el, a megállapításra került sorrend alapján.

(3) Bérbeadó jogosult bérlővel szemben rendkívüli felmondással élni, ha bérlő az együttélési szabályokat sorozatosan és durván megsérti. A felmondásra a 23. §-ban foglaltak az irányadók.

5. §

Ezen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Farkas Éva Erzsébet s.k.
polgármester

dr. Bálint-Hankóczy Beatrix s.k.
jegyző

1. melléklet a „Makó Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet módosítása” tárgyú előterjesztéshez

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

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

- I. **társadalmi hatásai:** Makó Város Önkormányzatát, mint bérbeadót terhelő egzakt intézkedési eljárási rend érvényesítése a renitens vagy fizetési kötelezettséget nem teljesítő bérlőkkel szemben, ez által a jogbiztonság elvének érvényre juttatása azon bérlők irányába, akik eleget tesznek az őket terhelő bérlői kötelezettségeknek.
- II. **gazdasági, költségvetési hatásai:** A fennálló kintlévőség csökkentése azáltal, hogy a bérbeadó időben tud intézkedni rendkívüli felmondás útján a közüzemi díjat nem fizető bérlőkkel szemben.
- III. **költségvetési hatása:** amennyiben időben van lehetőség a bérlőkkel szembeni felmondási jog gyakorlására, kevesebb összegű vízdíjat szükséges az Önkormányzatnak közvetlenül megfizetnie az ALFÖLDVÍZ Zrt. felé.
- IV. **környezeti következményei:** a tervezetnek környezeti hatása nincs.
- V. **egészségi következményei:** a tervezetnek egészségi hatása nincs.
- VI. **adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** nincs.
- VII. **megalkotásának szükségessége:** bérbeadói intézkedési kötelezettség egységes jogalkalmazási rendjének megalkotása.
- VIII. **a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** bérbeadó nem tud élni a rendkívüli felmondás eszközével a bérlők közüzemi díj hátraléka esetén, mely által nő a teljes kintlévőség összege. A vízdíj hátraléknál – mögöttes felelősség alapján - minden esetben Makó Város Önkormányzatát terheli a fizetési kötelezettség bérlői elmaradás esetén. Amíg nem történik meg a tartozás rendezése, az új bérlő nevére nem írja át az ALFÖLDVÍZ Zrt. a vízórát.
- IX. **alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** rendelkezésre áll.

Makó, 2017. január 27.