..............(sz.) napirend

Előterjesztve:

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**A Képviselő-testület 2019. december 19-i rendes ülésére**

**Tárgy:**  Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet módosítása

**Készítette:** …………………………………..

dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Látta:** ...........................................................

dr. Szalai Tibor

jegyző

…………………………………

dr. Murai Renáta

jegyzői igazgató

…………………………………

Fermin Antonio Pineda

gazdasági igazgató

Napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **R.**) tartalmazza az Önkormányzat vagyonára, a tulajdonosi jogok gyakorlására, továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére, bérbeadására vonatkozó részletes szabályokat.

A Képviselő-testület 2019. november 18-i rendes ülésén Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 57. § (1) bekezdése alapján meghatározta bizottsági szervezetét és eszerint, valamint az Mötv. 43. § (3) bekezdése alapján megválasztotta a bizottságok elnökeit, tagjait, a tanácsnokokat, továbbá megalkotta a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről szóló 24/2019.(XI.18.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Hatásköri rendelet).

A Képviselő-testület a korábbi Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság helyett létrehozta a Közoktatási, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottságot (továbbiakban: **KKSEB**). A KKSEB a Hatásköri rendelet 6. sz. mellékletének 2.13., valamint 2.14. pontjai szerint véleményezi az önkormányzatot megillető követelésről méltányosságból történő lemondást az R. 12.§ (2) bekezdése alapján (2.13.)., valamint a részletfizetési megállapodás megkötésekor, a lakásra fennálló tőketartozáshoz kapcsolódó kamattartozás elengedését az R. 38.§ (11) bekezdése alapján (2.14.); továbbá az 5. pontban foglalt rendelkezések szerint javaslatot tesz az önkormányzati lakások szociális céllal történő bérbeadására kiírt pályázat elbírálására (5.1.), az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakás bérbeadására (5.2.), az R. 38.§ (4) bekezdése alapján lakás esetén a jogcím nélküli használó kérelmére a használati díj rendelet szerinti emelésétől, vagy megfizetésétől történő eltekintésre (5.3.).

A KKSEB létrehozására tekintettel szükséges az új bizottsági megnevezés átvezetése az R. fentebb hivatkozott rendelkezésein.

Az R. 30/E. § (2) bekezdése alapján a szociális alapú bérbeadás, vagy az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakásbérlet időtartama legfeljebb 5 év, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást 1-5 évre újra bérbe adhatja, amennyiben továbbra is megfelel a szociális alapon történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbeadása feltételeinek és maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek.

Az R. 26. § (1) bekezdés j) pontja lehetőséget nyújt arra, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakás a Képviselő-testület egyedi döntése alapján – ideértve, ha a bérbeadás jogcímnélküli lakáshasználat rendezésére irányul – kerüljön bérbe adásra, ezért amennyiben kérelmező jövedelmi-vagyoni viszonyai alapján már nem lenne jogosult az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbe adására, de egyéb körülményei (családi viszonyok, egészségi állapot) azt indokolják, részére ismételten bérbe adható a lakás. Ebben az esetben a bérlő már nem jogosult a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj (310,- Ft/m2/hó) fizetésére, hanem piaci alapú bérleti díjat (620,- Ft/m2/hó) köteles fizetni, valamint a lakásbérleti szerződés megkötésekor három havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot kell megfizetnie a bérbeadó részére.

Az R. 29. § (4) bekezdése alapján az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások lakbérének mértéke egységesen bruttó 480,- Ft/m2/hó, amelyet a Képviselő-testület évente egy alkalommal felülvizsgál. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995.(XII.18.) rendeletben meghatározott mindenkori lakbérmértékek az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakásokra nem vonatkoznak. A fenti rendelkezés alapján az állami támogatással felépült lakások esetében – amennyiben kérelmező jövedelmi-vagyoni viszonyai meghaladják az R-ben az önkormányzati lakások bérbe adásának feltételéül meghatározott maximális összeget -, úgy részükre a továbbiakban nem lehet a lakást bérbe adni, és intézkedni kell a lakás kiürítése iránt. Ezzel az intézkedéssel kérelmezők sok esetben kilátástalan helyzetbe kerülnek, mivel lakhatásukat csak a szabad piacon bérelhető lakásokban tudják a továbbiakban biztosítani, amelynek költsége annyira magas, hogy amellett további megtakarításra már nincs lehetőségük, így az esély, hogy valamikor saját otthonhoz jussanak, teljesen elvész számukra, és sok esetben még a család megélhetése is veszélybe kerül.

A fentiekre tekintettel javasoljuk az R. módosítását oly módon, hogy amennyiben a szerződés lejártát követően a volt bérlő már nem felel meg a szociális helyzet alapján történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbe adására az R-ben meghatározott feltételeknek, vagy a lakásra az újbóli öt évre kötött bérleti szerződés is lejárt, a lakás ismételt bérbe adására a Képviselő-testület egyedi döntésével sor kerülhessen maximum 5 évre, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott mindenkori piaci alapú bérleti díj, illetve az állami támogatással megvalósított szociális lakások esetében az R. 29. § (4) bekezdésében meghatározott bérleti díj 1,5-szeres (720.- Ft/m2) összegének, továbbá a szerződés megkötését megelőzően három havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett.

A rendelet-módosítás tárgyában Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában foglalt felhatalmazás alapján a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést a 2019. december havi rendes ülésén tárgyalja meg, javaslata a képviselő-testületi ülésen szóban kerül ismertetésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és az alábbi rendelet-módosítási javaslat elfogadására.

*A rendelet elfogadásához minősített többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2019. december 10.

**Őrsi Gergely**

Polgármester

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének …./2019.(……) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló**

**34/2004.(X.13.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

|  |  |
| --- | --- |
| **Jelenlegi szövegezés** | **Javasolt módosítás** |
| Az R. 6. § (5) bekezdése:  Az értékpapírok által megtestesített tulajdonosi jogokat a (2) bekezdés rendelkezésétől eltérően a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és a tanácsnokok feladatköréről szóló 45/2001.(XII.22.) rendelet szerinti bizottság gyakorolja. | **1. §**  Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában, 36. § (2) bekezdésében, és 42. § (2) bekezdésében, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.  Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **R.**) 6. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:  Az értékpapírok által megtestesített tulajdonosi jogokat a (2) bekezdés rendelkezésétől eltérően a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és a tanácsnokok feladatköréről szóló **24/2019.(XI.18.)** önkormányzati rendelet szerinti bizottság gyakorolja. |
| Az R. 12. § (2) bekezdése:  Méltányosságból a követelésről akkor lehet lemondani, ha a kérelmező részére a követelés kiegyenlítése igazoltan az életfenntartását veszélyezteti, vagy ellehetetleníti, és ezt a körülményt a kérelmező igazolja, beleértve azt is, hogy a kérelmező és a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozói összes jövedelme alapján az egy főre jutó nettó jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 3,5-szeresét, egyedülálló személy esetén a 4-szeresét nem haladja meg, valamint a kérelmező, és a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik beköltözhető ingatlan tulajdonjogával vagy ingatlan haszonélvezeti jogával, továbbá olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázötvenszeresét meghaladja, és ezeket hitelt érdemlően igazolja. A méltányossági kérelem tekintetében a határozathozatalra a 6. § (2) bekezdésében foglaltakat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy az Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság (a továbbiakban: EüSzocLab) véleményezési jogot gyakorol. | **2. §**  Az R. 12. § (2) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:  Méltányosságból a követelésről akkor lehet lemondani, ha a kérelmező részére a követelés kiegyenlítése igazoltan az életfenntartását veszélyezteti, vagy ellehetetleníti, és ezt a körülményt a kérelmező igazolja, beleértve azt is, hogy a kérelmező és a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozói összes jövedelme alapján az egy főre jutó nettó jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 3,5-szeresét, egyedülálló személy esetén a 4-szeresét nem haladja meg, valamint a kérelmező, és a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik beköltözhető ingatlan tulajdonjogával vagy ingatlan haszonélvezeti jogával, továbbá olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázötvenszeresét meghaladja, és ezeket hitelt érdemlően igazolja. A méltányossági kérelem tekintetében a határozathozatalra a 6. § (2) bekezdésében foglaltakat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a **Közoktatási, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság (a továbbiakban: KKSEB)** véleményezési jogot gyakorol. |
| Az R. 27. § (1) bekezdése  Az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása pályázati eljárásban történik. A pályázatot az EüSzocLab javaslata, valamint a GTB előzetes véleménye alapján a Képviselő-testület írja ki, és bírálja el. | **3. §**  Az R. 27. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:  Az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása pályázati eljárásban történik. A pályázatot a **KKSEB** javaslata, valamint a GTB előzetes véleménye alapján a Képviselő-testület írja ki, és bírálja el. |
| Az R. 29. § (1) bekezdése:  Az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakás bérbeadásáról, amennyiben a lakás a bérleti szerződésben meghatározott időtartam előtt megüresedik – a rendeletben ezen lakások bérbeadására meghatározott egyéb szabályok alkalmazásával – az EÜSZB javaslatára a GTB véleménye alapján a Képviselő-testület dönt. | **4. §**  Az R. 29. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:  Az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakás bérbeadásáról, amennyiben a lakás a bérleti szerződésben meghatározott időtartam előtt megüresedik – a rendeletben ezen lakások bérbeadására meghatározott egyéb szabályok alkalmazásával – a **KKSEB** javaslatára a GTB véleménye alapján a Képviselő-testület dönt. |
| Az R. 30/D. § (2) bekezdése:  Ha a kényszerbérlő lakásbérlet helyett pénzbeli térítést kér, ennek összege nem haladhatja meg a kényszerbérlettel terhelt lakás beköltözhető forgalmi értékének ötven százalékát. Ha a kényszerbérlő kisebb lakást és pénzbeli térítést fogad el, ezek együttes értéke sem haladhatja meg a kényszerbérlettel terhelt lakás forgalmi értékének ötven százalékát. A pénzbeli térítés mértékét a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozza meg. Rendkívüli méltánylást érdemlő esetben az ötven százalékos kikötéstől - az EüSzocLab és a GTB javaslata alapján – a Képviselő-testület eltérhet. | **5. §**  Az R. 30/D. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  Ha a kényszerbérlő lakásbérlet helyett pénzbeli térítést kér, ennek összege nem haladhatja meg a kényszerbérlettel terhelt lakás beköltözhető forgalmi értékének ötven százalékát. Ha a kényszerbérlő kisebb lakást és pénzbeli térítést fogad el, ezek együttes értéke sem haladhatja meg a kényszerbérlettel terhelt lakás forgalmi értékének ötven százalékát. A pénzbeli térítés mértékét a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozza meg. Rendkívüli méltánylást érdemlő esetben az ötven százalékos kikötéstől – a **KKSEB** és a GTB javaslata alapján – a Képviselő-testület eltérhet. |
| Az R. 30/E. § (2) bekezdése:  A szociális alapú bérbeadás, vagy az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakásbérlet időtartama legfeljebb 5 év, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást 1-5 évre újra bérbe adhatja, amennyiben továbbra is megfelel a szociális alapon történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbeadása feltételeinek és maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek. Az újabb bérbeadásról az EüSzocLab javaslata, valamint a GTB előzetes véleménye alapján a Képviselő-testület dönt. | **6. §**  (1)  Az R. 30/E. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:  A szociális alapú bérbeadás, vagy az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakásbérlet időtartama legfeljebb 5 év, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást 1-5 évre újra bérbe adhatja, amennyiben továbbra is megfelel a szociális alapon történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbeadása feltételeinek és maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek. Az újabb bérbeadásról a **KKSEB** javaslata, valamint a GTB előzetes véleménye alapján a Képviselő-testület dönt.  (2)  Az R. 30/E. §-a az alábbi új (3) bekezdéssel egészül ki:  **Amennyiben a szerződés lejártát követően a volt bérlő már nem felel meg a szociális helyzet alapján történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbe adására e rendeletben meghatározott feltételeknek, vagy a lakásra az újbóli öt évre kötött bérleti szerződés is lejárt, a lakás ismételt bérbe adására a Képviselő-testület egyedi döntésével maximum 5 évre, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott mindenkori piaci alapú bérleti díj, illetve az állami támogatással megvalósított szociális lakások esetében e rendelet 29. § (4) bekezdésében meghatározott bérleti díj 1,5-szeres összegének, továbbá a szerződés megkötését megelőzően három havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett adható bérbe.** |
|  |
| Az R. 38. § (4) bekezdése:  Lakás esetén a jogcím nélküli használó kérelmére méltányosságból az EüSzocLab javaslata alapján a GTB eltekinthet a használati díj (2) bekezdés szerinti emelésétől, vagy megfizetésétől, ha a jogcímnélküli lakáshasználó, illetve a lakásban vele együtt élő közeli hozzátartozóinak egy főre jutó nettó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb mértékének a 3,5-szeresét, egyedülálló személy esetén a 4-szeresét nem haladja meg.  Az R. 38. § (11) bekezdése:  A részletfizetési megállapodás megkötésekor, a lakásra fennálló tőketartozásra a részletfizetési megállapodás aláírásának napjáig keletkezett késedelmi kamatok megfizetését a bérbeadó (használatba adó) felfüggeszti. Amennyiben az adós az előírt kötelezettségeket a megállapodásban foglaltaknak megfelelően teljesítette és a követelésről lemondásnak e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételei fennállnak, a kamattartozás elengedéséről az EüSzocLab véleménye alapján a 6. §. (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a GTB dönt. | **7. §**  (1)  Az R. 38. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:  Lakás esetén a jogcím nélküli használó kérelmére méltányosságból a **KKSEB** javaslata alapján a GTB eltekinthet a használati díj (2) bekezdés szerinti emelésétől, vagy megfizetésétől, ha a jogcímnélküli lakáshasználó, illetve a lakásban vele együtt élő közeli hozzátartozóinak egy főre jutó nettó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb mértékének a 3,5-szeresét, egyedülálló személy esetén a 4-szeresét nem haladja meg.  (2)  Az R. 38. § (11) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:  A részletfizetési megállapodás megkötésekor, a lakásra fennálló tőketartozásra a részletfizetési megállapodás aláírásának napjáig keletkezett késedelmi kamatok megfizetését a bérbeadó (használatba adó) felfüggeszti. Amennyiben az adós az előírt kötelezettségeket a megállapodásban foglaltaknak megfelelően teljesítette és a követelésről lemondásnak e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételei fennállnak, a kamattartozás elengedéséről a **KKSEB** véleménye alapján a 6. §. (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a GTB dönt. |
|  | **8. §**  E rendelet 2020. január 1. napján lép hatályba és az azt követő napon törvény erejénél fogva hatályát veszti. |

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** **Képviselő-testületének …./2019.(……) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában, 36. § (2) bekezdésében, és 42. § (2) bekezdésében, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**1. §**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **R.**) 6. § (5) bekezdése helyébe az alábbirendelkezés lép:

„Az értékpapírok által megtestesített tulajdonosi jogokat a (2) bekezdés rendelkezésétől eltérően a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és a tanácsnokok feladatköréről szóló 24/2019.(XI.18.) önkormányzati rendelet szerinti bizottság gyakorolja.”

**2. §**

Az R. 12. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Méltányosságból a követelésről akkor lehet lemondani, ha a kérelmező részére a követelés kiegyenlítése igazoltan az életfenntartását veszélyezteti, vagy ellehetetleníti, és ezt a körülményt a kérelmező igazolja, beleértve azt is, hogy a kérelmező és a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozói összes jövedelme alapján az egy főre jutó nettó jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 3,5-szeresét, egyedülálló személy esetén a 4-szeresét nem haladja meg, valamint a kérelmező, és a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik beköltözhető ingatlan tulajdonjogával vagy ingatlan haszonélvezeti jogával, továbbá olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázötvenszeresét meghaladja, és ezeket hitelt érdemlően igazolja. A méltányossági kérelem tekintetében a határozathozatalra a 6. § (2) bekezdésében foglaltakat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a Közoktatási, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság (a továbbiakban: KKSEB) véleményezési jogot gyakorol.”

**3. §**

Az R. 27. § (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása pályázati eljárásban történik. A pályázatot a KKSEB javaslata, valamint a GTB előzetes véleménye alapján a Képviselő-testület írja ki, és bírálja el.”

**4. §**

Az R. 29. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakás bérbeadásáról, amennyiben a lakás a bérleti szerződésben meghatározott időtartam előtt megüresedik – a rendeletben ezen lakások bérbeadására meghatározott egyéb szabályok alkalmazásával – a KKSEB javaslatára a GTB véleménye alapján a Képviselő-testület dönt.”

**5. §**

Az R. 30/D. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Ha a kényszerbérlő lakásbérlet helyett pénzbeli térítést kér, ennek összege nem haladhatja meg a kényszerbérlettel terhelt lakás beköltözhető forgalmi értékének ötven százalékát. Ha a kényszerbérlő kisebb lakást és pénzbeli térítést fogad el, ezek együttes értéke sem haladhatja meg a kényszerbérlettel terhelt lakás forgalmi értékének ötven százalékát. A pénzbeli térítés mértékét a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozza meg. Rendkívüli méltánylást érdemlő esetben az ötven százalékos kikötéstől – a **KKSEB** és a GTB javaslata alapján – a Képviselő-testület eltérhet. „

**6. §**

(1)

Az R. 30/E. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A szociális alapú bérbeadás, vagy az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakásbérlet időtartama legfeljebb 5 év, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást 1-5 évre újra bérbe adhatja, amennyiben továbbra is megfelel a szociális alapon történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbeadása feltételeinek és maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek. Az újabb bérbeadásról a KKSEB javaslata, valamint a GTB előzetes véleménye alapján a Képviselő-testület dönt.”

(2)

Az R. 30/E. §-a az alábbi új (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Amennyiben a szerződés lejártát követően a volt bérlő már nem felel meg a szociális helyzet alapján történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbe adására e rendeletben meghatározott feltételeknek, vagy a lakásra az újbóli öt évre kötött bérleti szerződés is lejárt, a lakás ismételt bérbe adására a Képviselő-testület egyedi döntésével maximum 5 évre, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott mindenkori piaci alapú bérleti díj, illetve az állami támogatással megvalósított szociális lakások esetében e rendelet 29. § (4) bekezdésében meghatározott bérleti díj 1,5-szeres összegének, továbbá a szerződés megkötését megelőzően három havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett adható bérbe.”

**7. §**

(1)

Az R. 38. § (4) bekezdése helyébeaz alábbi rendelkezés lép:

„Lakás esetén a jogcím nélküli használó kérelmére méltányosságból a KKSEB javaslata alapján a GTB eltekinthet a használati díj (2) bekezdés szerinti emelésétől, vagy megfizetésétől, ha a jogcím nélküli lakáshasználó, illetve a lakásban vele együtt élő közeli hozzátartozóinak egy főre jutó nettó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb mértékének a 3,5-szeresét, egyedülálló személy esetén a 4-szeresét nem haladja meg.”

(2)

Az R. 38. § (11) bekezdése helyébeaz alábbi rendelkezés lép:

„A részletfizetési megállapodás megkötésekor, a lakásra fennálló tőketartozásra a részletfizetési megállapodás aláírásának napjáig keletkezett késedelmi kamatok megfizetését a bérbeadó (használatba adó) felfüggeszti. Amennyiben az adós az előírt kötelezettségeket a megállapodásban foglaltaknak megfelelően teljesítette és a követelésről lemondásnak e rendelet 12. § (2) bekezdésében meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételei fennállnak, a kamattartozás elengedéséről a KKSEB véleménye alapján a 6. § (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a GTB dönt.”

**8. §**

E rendelet 2020. január 1. napján lép hatályba és az azt követő napon törvény erejénél fogva hatályát veszti.

**Őrsi Gergely dr. Szalai Tibor**

**polgármester jegyző**

**ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **R.**) módosítása vált szükségessé a Képviselő-testület által létrehozott Közoktatási, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság, valamint a szociális alapon bérbe adott lakások bérleti szerződésének megszűnését követően a lakás ismételt bérbe adásával meghatározott feltételek tekintetében.

**RÉSZLETES INDOKOLÁS**

**1. §-hoz**

A módosítás átvezeti a Képviselő-testület által 2019. november 18-i ülésén elfogadott, a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről szóló 24/2019.(XI.18.) önkormányzati rendeletre hivatkozást.

**2-5. §-okhoz**

A Képviselő-testület a korábbi Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság helyett létrehozta a Közoktatási, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottságot (továbbiakban: KKSEB). A KKSEB véleményezi az önkormányzatot megillető követelésről méltányosságból történő lemondást az R. 12.§ (2) bekezdése alapján, valamint a részletfizetési megállapodás megkötésekor, a lakásra fennálló tőketartozáshoz kapcsolódó kamattartozás elengedését az R. 38.§ (11) bekezdése alapján, továbbá javaslatot tesz az önkormányzati lakások szociális céllal történő bérbeadására kiírt pályázat elbírálására, az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakás bérbeadására, az R. 38.§ (4) bekezdése alapján lakás esetén a jogcím nélküli használó kérelmére a használati díj rendelet szerinti emelésétől, vagy megfizetésétől történő eltekintésre.

A KKSEB létrehozására tekintettel szükséges az új bizottsági megnevezés átvezetése az R. hivatkozott rendelkezésein.

**6. §-hoz**

A módosítás (1) bekezdése a Képviselő-testület által létrehozott KKSEB nevét vezeti át.

Az állami támogatással megvalósított, szociális elhelyezést biztosító lakások esetében – a többi szociális lakástól eltérően – eddig nem volt arra jogszabályi lehetőség, hogy a bérleti szerződés lejártát követően, amennyiben a volt bérlő körülményei már nem felelnek meg a lakás ismételt bérbe adására az R-ben meghatározott jövedelmi-vagyoni feltételeknek, de egyéb méltánylást érdemlő körülmény miatt indokolt a lakhatás önkormányzati lakásban történő további biztosítása, ismételten bérbe adásra kerülhessen, és intézkedni kell a lakás kiürítése iránt. Ezzel az intézkedéssel a kérelmezők sok esetben kilátástalan helyzetbe kerülnének, mivel lakhatásukat csak a szabad piacon bérelhető lakásokban tudnák a továbbiakban biztosítani, amelynek költsége annyira magas, hogy amellett további megtakarításra már nincs lehetőségük, így az esély, hogy valamikor saját otthonhoz jussanak, teljesen elvész számukra, és sok esetben még a család megélhetése is veszélybe kerül.

A fentiekre tekintettel a módosítás lehetőséget biztosít arra, hogy amennyiben a szerződés lejártát követően a volt bérlő már nem felel meg a szociális helyzet alapján történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbe adására az R-ben meghatározott feltételeknek, a lakás ismételt bérbe adására a Képviselő-testület egyedi döntésével sor kerülhessen maximum 5 évre, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott mindenkori piaci alapú bérleti díj, illetve az állami támogatással megvalósított szociális lakások esetében az R. 29. § (4) bekezdésében meghatározott bérleti díj 1,5-szeres összegének, továbbá a szerződés megkötését megelőzően három havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett. Ez a módosítás vonatkozik továbbá azon kérelmezőkre is, akiknél a lakásra az újbóli öt évre kötött bérleti szerződés is lejárt.

**7. §-hoz**

A módosítás szintén a Képviselő-testület által létrehozott KKSEB nevét vezeti át.

**8. §-hoz**

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.