



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

TKH-010 /10.

J a v a s l a t

a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII. 20.)Ör. sz. rendelet módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérbeadásának szabályait a 36/1993. (XII. 20.)Ör. sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

A Rendelet 3. §-ának (1) bekezdése rögzíti azokat a jogcímeket, amely alapján a lakások bére adhatók. A szabályozás szerint a bérbeadás jogcímei az alábbiak:

„(1)A lakásokat:

- a.) pályázat útján, továbbá
- b.) a bérbevételre ajánlatot tevők szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyai,
- c.) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog,
- d.) törvényben előírt elhelyezési, bérbeadási kötelezettség,
- e.) lakáscsere,
- f.) a rendeletben előírt - másik lakás biztosítására vonatkozó - kötelezettség alapján, valamint
- g.) a rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok,
- h.) a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- i.) a közgyűlés által lakáspolitikai szempontok alapján meghatározott társadalmi csoportok kedvezményes lakáshoz jutását célzó, a közgyűlés külön döntésével meghirdetett pályázati eljárás keretében az ott meghatározott feltételek szerint lehet bére adni.

(2) A képviselő testület minden év március 15-ig meghatározza, hogy a lakások bérbeadásánál az (1) bekezdésben megjelölt jogcímek közül melyeknek kell elsőbbséget biztosítani.”

A Rendelet meghatározza a bérbevételre ajánlatot tevők szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyai alapján való bérbeadás eljárási szabályait, és egyértelműen névjegyzékről meghatározott sorrendben juttathatók lakáshoz az igénylők. A szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyok alapján való bérbeadás esetén a Rendelet 24. § (1) bekezdése szerint határozott időtartamra kell bére adni azzal, hogy a határozott időtartam a (4) bekezdés alapján 1 év. A bérlőnek a szerződés lejártakor előbérleti jogot biztosít a (4) bekezdés.

A bérlakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározása során a Közgyűlés 22/2010.(II.15.)Öh. sz. határozatában pontosítja a lejárt bérleti szerződés alapján jogcím nélküli lakáshasználók esetét, amikor rögzíti, hogy „az ismételt névjegyzékbe vétel nélkül, amennyiben a jogszabályban előírt egyéb feltételeknek megfelelt, az ismételt

bérbe vételre engedély adható,” amennyiben az ingatlan bontásáról nincs döntés és nem szerepel a rövidtávon bontandó épületek között.

A pályázat útján bérbe adott lakások vonatkozásában a Rendelet 5. §-ának utolsó, 2001. február 1. napjától hatályos mondata rögzíti, hogy „a bérleti szerződés újabb pályázat kiírása nélkül is meghosszabbítható”.

Jelenlegi szabályozás problémája, hogy nem ad lehetőséget arra, hogy a pályázat útján bérbe vett lakások esetében a szerződés lejártát követően jogszerűen bérbeadásra kerülhessen sor, valamint arra sem, hogy a bérleti jogviszony felmondása esetén új szerződés jöhessen létre.

A gyakorlatban számos példa van arra, hogy a szerződés tartozás miatti felmondás folytán került megszüntetésre, de a (volt) bérlő tartozását maradéktalanul rendezzi, vagy arra kötelezettséget vállal. Az ilyen esetekben a jelenlegi szabályozás nem ad lehetőséget új szerződés megkötésére.

A lakásértékesítések megindítása, a bérlők számára nyújtott kedvezmények érdekeltté teszik a tartozást felhalmozott jogcím nélküli lakáshasználókat, hogy bérleti jogviszony létesítése érdekében (illetőleg a lakásvásárlás előfeltételeként) tartozásukat rendezzék.

Jelen javaslat a jogszabályi alapot teremti meg arra, hogy a lejárt vagy tartozás miatt megszüntetett bérleti jogviszonyt a pályázati eljárás során bérbe vevő személy újra bérelhesse, illetőleg a szociális alapon, névjegyzék alapján kapott lakásra új szerződést köthessen az a jogcím nélküli lakáshasználó, akinek jogviszonya felmondás miatt szűnt meg.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII. 20.)Ör. sz. rendelet módosításáról szóló rendelettervezet megvitatását és elfogadását.

Salgótarján, 2010. március 4.

Tatár Csaba

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.
Tatár Csaba
Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének
...../2010. (III. 18.) rendelete
a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására
vonatkozó szabályokról szóló
36/1993.(XII. 20.)Ör. sz. rendelet módosításáról
(TERVEZET)

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ának (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII. 20.)Ör. sz. rendelet módosítására (a továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A Rendelet 3. §-ának (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, akinek bérleti jogviszonya bármely okból megszűnt, újabb pályázati eljárás lefolytatása és ismételt névjegyzékbe vétel igénye nélkül is bérleti szerződés köthető az általa használt lakásra, amennyiben az Önkormányzat felé fennálló bérleti díj, közüzemi díj tartozása nincs, vagy a fennálló tartozásának a bérleti szerződés megkötését követő 60 napon belüli rendezésére a bérleti szerződésben kötelezettséget vállal, azzal, hogy amennyiben a bérlő határidőben nem tesz eleget a tartozás megfizetésére vállalt kötelezettségének, az bontó feltételnek tekintendő és a bérleti szerződés a megkötésétől számított 60. napot követő első napon megszűnik.”

2. §

Ez a rendelet 2010. április 1. napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet 3. §-ának (4) és (5) bekezdése.

Székyné dr. Sztrémi Melinda
polgármester

Dr. Kádár Zsombor
jegyző

INDOKOLÁS

a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII. 20.)Ör. sz. rendelet módosításához

Az 1. §-hoz:

A bérlakások bérbeadási jogcímei közé beemeli azt a rendelkezést, amely jogalapot teremt arra, hogy a lejárt vagy tartozás miatt megszüntetett bérleti jogviszonyt a pályázati eljárás során bérbe vevő személy újra bérelhesse, illetőleg a szociális alapon, névjegyzék alapján kapott lakásra új szerződést köthessen az a jogcím nélküli lakáshasználó, akinek jogviszonya felmondás miatt szűnt meg.

A jelenlegi szabályozás pályázat útján bérbe adott lakásnál csak a szerződés meghosszabbítását teszi lehetővé, szociális, jövedelmi viszonyokra tekintettel bérbe adott lakásnál pedig a szerződés lejártá esetén biztosít új szerződés megkötésére lehetőséget.

A 2. §-hoz:

Ezen szakasz hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.