

## Előterjesztés

### Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2011. november 24-i ülésére

**Tárgy:** Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2011. ( ..... )  
önkormányzati rendelete a lakásokról és helyiségekről szóló 17/2009. (XI. 26.)  
önkormányzati rendelet módosításáról

**Az előterjesztést készítette:**

Dodonka Csaba  
tanácsos  
Intézményirányító és  
Településfejlesztési Iroda

**Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:**

- Pénzügyi Területfejlesztési és  
Közbeszerzési Bizottság
- Ügyrendi és Sport Bizottság
- Önkormányzat Intézményeinek  
Bizottsága

**Törvényességi ellenőrzésre megkapta:**

Muhariné Mayer Piroska  
aljegyző

Kutasiné Nagy Katalin sk.  
jegyző

**Előterjesztés**  
**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2011. november 24-i ülésére**

**Tárgy:** Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2011. ( ..... ) önkormányzati rendelete a lakásokról és helyiségekről szóló 17/2009. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról

**Ikt.sz:** I/10282/3/2011.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Lajosmizse Város Önkormányzata jelenleg hatályos a lakásokról és helyiségekről szóló 17/2009. (XI. 26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: rendelet) 2009. év novemberében lett utoljára módosítva, és egységes szerkezetbe foglalva. A rendelet módosításának indoka a 2010. január 1. napjától fizetendő lakbérek megállapítása volt.

A jelenlegi lakbér számítás alapja:

- Szolgálati lakás nem lakás célú bérlete esetén: 1450.- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- Összkomfortos lakás esetén: 570.- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- Komfortos lakás esetén: 485.- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- Félkomfortos lakás esetén: 275.- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- Komfort nélküli lakás esetén: 120.- Ft/m<sup>2</sup>/hó

Az önkormányzati bérlakások bérbeadásánál a lakbér megállapítása piaci alapon történik a komfort fokozat figyelembevételével.

Jelenleg az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások:

*a.) Az Önkormányzat intézményeivel vagy azok valamely telephelyével nem azonos helyrajzi számon lévő önkormányzati lakások:*

- 1.) Dózsa Gy. út 102. sz. alatti két szolgálati lakás (OTP Bank Nyrt. Lajosmizsei fiókja felett), 2009. július 31-től mindkettő üresen áll. Korábban az egyik lakást az OTP Bank Nyrt. nem lakás céljára bérelte. 2010. évben az önkormányzat értékesítésre kijelölte az egyik szolgálati lakást (kikiáltási ár 14 900 000.- forint volt), de az árverési hirdetményre senki sem jelentkezett.
- 2.) Dózsa Gy. út 95. I/3. sz. alatti szolgálati lakás, melynek bérlő kijelölési jogát az Önkormányzat átadta a Kecskeméti Városi Rendőrkapitányságnak, 2009. évtől üresen áll. Az ingatlan megüresedése után megkerestem a Kecskeméti Városi Rendőrkapitányságot és jeleztem számukra, hogy a szolgálati lakásba jelölhetnek ki új bérlőt. Tájékoztattak, hogy a lakbér magas mértéke miatt jelenleg nem kívánnak senkit elhelyezni az ingatlanba. 2011. október 05-én ismételt megkerestem levélben az illetékest a bérlő kijelölés kérdéskörében, de a mai napig nem érkezett válasz a címzettől.
- 3.) Szabadság tér 11/B. sz. alatti szolgálati lakás, amely üresen áll 2009. június 22-től. Az anyag elkészítésekor érkezett be egy lakás iránti kérelem, amelyről az Ügyrendi és Sport Bizottság dönt a testületi ülést megelőzően bizottsági ülésén.

- 4.) Dózsa Gy. út 155. sz. alatti három szociális bérlakás, amelyből kettő határozatlan időre van bérbe adva. A két lakás félkomfortos kategóriába tartozik. A harmadik lakás komfort nélküli és 2014. június 30-ig szól a bérlő bérleti szerződése.
- 5.) Mizsei utca 7-9. szám alatti (sportcentrum) gondnoki szolgálati lakás. A sportpálya gondnoka részére van biztosítva.
- 6.) Az 1349. hrsz. alatt található bérlakások (Barakk lakás), amelyben hat komfort nélküli, lakott lakás található.

*b.) Az Önkormányzat intézményével, vagy azok valamely telephelyével azonos helyrajzi számon fekvő szolgálati lakások:*

- 7.) Szabadság tér 13. szám alatti az intézmény főbejárata mellett található szolgálati lakás. Az ingatlan nem lakott, a Fekete István Általános Iskola jelenleg fejlesztő helyiségnek használja.
- 8.) Szabadság tér 13. szám alatti az intézmény hátsó udvaráról megközelíthető két szolgálati lakás, amelyek jelenleg lakottak.
- 9.) Szent Lajos u. 19. szám alatt található szolgálati lakás, amelyet jelenleg még a Fekete István Általános Iskola egyik dolgozója használ.

Két önkormányzati lakás vonatkozásában (5, 6), valamint a bérlő kijelölési jog pontosítása miatt szükséges a rendelet módosítása, illetve kiegészítése.

5.) Mizsei utca 7-9. szám alatt található gondnoki szolgálati lakás:

A sportcentrum területén található kiszolgáló épület része az emeleten található gondnoki szolgálati lakás. Mivel a munkakör állandó jelenlétet igényel a területen, így indokolt, hogy a szolgálati lakás a sportcentrum gondnokának legyen kiutalva, amíg a munkakört betölti. A gondnok lakbért nem, viszont a közüzemi számlák közül a víz, gáz, és villanyszámlákat maga fizeti. A gondnok munkáltatója a polgármester, azaz a gondnoki állás megszűnésével ő dönt arról, hogy ki töltsen be a munkakört. A gondnoki munkabér megállapításánál természetesen figyelembe kell venni a lakbér mértékét, amely 28.567.- forint lenne.

A fentiek értelmében javaslom, hogy a szolgálati lakások közül a sportcentrum területén található gondnoki szolgálati lakás bérlőjének kijelölési joga a polgármester hatáskörébe tartozzon, továbbá a munkakört betöltő személynek ne kelljen lakbért fizetnie a lakás használatáért.

6.) Az 1349 hrsz. szám alatt található bérlakások:

A Földhivatal bejegyzése alapján 1995. február 14-e óta Lajosmizse Város Önkormányzata tulajdonában van az ingatlan, amely 6 komfort nélküli lakrészt tartalmaz.

Az önkormányzat már lakottan vette át a lakásokat, és az azóta eltelt idő óta számos család fordult meg a lakrészekben. Az ott élők legtöbbször bejelentkezett a címre a beköltözéskor.

2011. március 07-én az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján 39 fő volt a bejelentkezett személyek száma.

A korábbi lakók a lakás használatának jogát egymás között adták-vették attól függetlenül, hogy az önkormányzat tulajdonában van az ingatlan. Jelenleg a hat lakrészben hat család tartózkodik.

A fentiek alapján javaslom a T. Képviselő-testület részére, hogy az 1349. hrsz. alatti szociális bérlakások vonatkozásában a bérlőkijelölés joga a polgármester hatáskörébe tartozzon. A lakások használati jogának, adás-vételének problémakörét úgy lehet áthidalni, hogy határozatlan idejű bérleti szerződést kötnék a jelenleg ott lakó hat családdal. A bérleti szerződésben ki lehetne kötni azt, hogy a lakrész elhagyását követően más lakó számára a bérlő nem adhatja tovább az ingatlant.

Mivel a hat komfortnélküli lakrészből három egy helyiségből és három két helyiségből áll, ezért javaslom továbbá, hogy a lakbér mértékét az egyhelyiséges lakrészeknél 1000.-, a kéthelyiséges lakrészeknél 2000.- forintban határozzuk meg havonta. A befolyt lakbérből az ingatlan külső karbantartásának költségét fedezné az önkormányzat.

#### Bérlő kijelölési jog pontosítása:

A rendelet jelenleg nem tartalmaz olyan függelékot, ahol az önkormányzati tulajdonú lakások fel lennének sorolva meghatározott szempontok alapján, továbbá az önkormányzati lakásokat szociális bérlakás és szolgálati lakás kategóriában bontja meg. Rendeletmódosítást követően az önkormányzati lakások három kategóriába lennének megbontva: a szociális bérlakások, egyéb önkormányzati lakások és szolgálati lakások.

#### Önkormányzati lakások:

- 1.) Szociális bérlakások: A rendeletmódosítást követően a Lajosmizse, 1349 hrsz. alatt található hat lakott ingatlan rész tartozna a szociális bérlakások közé, ahol a bérlő kijelölés joga a polgármestert illetné meg.
- 2.) Egyéb önkormányzati lakás: A rendeletmódosítást követően a Lajosmizse, Dózsa Gy. út 155. szám alatti három ingatlanrész tartozna az egyéb önkormányzati lakások közé, ahol a bérlő kijelölési jog az Önkormányzat Intézményeinek Bizottságát illetné meg. A rendeletben jelenleg szociális bérlakásként szerepelnek, de mivel piaci alapon van kiadva, így nem indokolt a szociális bérlakás kategóriába történő besorolás.
- 3.) Szolgálati lakás: A rendeletmódosítást követően az 1.) és 2.) pontban felsoroltakon kívül az összes többi lakás tartozna a szolgálati lakások közé. A szolgálati lakások esetében a Lajosmizse, Mizsei utca 7-9. szám alatti lakásnál (gondnoki szolgálati lakás) a polgármestert, az intézmények telephelyével megegyező helyrajzi számon elhelyezkedő lakásoknál az intézményvezetőt, továbbá az intézmények telephelyével nem azonos helyrajzi számon elhelyezkedő lakások esetében az Ügyrendi és Sport Bizottságot illeti meg a bérlő kijelölési jog.

A rendeletmódosítást követően függelék fogja tartalmazni az önkormányzat tulajdonában lévő lakások címét, kategóriáját, komfortfokozatát, méretét, és bérlő kijelölés jogát.

## Előzetes hatásvizsgálat

### **1. A tervezett jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

- Társadalmi hatása: A társadalmi különbségek kiegyenlítése és az egyenlőség biztosítása érdekében a polgárok azonos feltételekkel juthatnak hozzá az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérleti jogának megszerzéséhez. Az Önkormányzat a szociálisan rászorultak részére segítséget tud nyújtani, valamint az önkormányzati feladatok ellátása érdekében szolgálati és egyéb önkormányzati lakást tud biztosítani.
- Gazdasági, költségvetési hatása: Az üresen álló önkormányzati lakások bérbeadása bevételt képez az önkormányzat részre. Meghatározott lakások esetében például az önkormányzat fizeti minden hónapban a 10 000.- forint összegű közös költséget, amely két részből tevődik össze: az üzemeltetési költségekből (5 000.- forint), és a felújítási alapból (5 000.- forint). Az önkormányzat havi kiadása a felére csökkenne, ha az ingatlan lakott lenne, mivel az üzemeltetési költségeket a lakó viseli. A gondnoki munkakör betöltése folyamatos jelenlétet igényel, ezért indokolt az ingyenes lakáshasználat biztosítása, melynek ellenében a gondnok napi huszonnégy órában felügyeli a létesítményt.

### **2. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása, alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

Az önkormányzatra adminisztratív terheket nem ró. Az önkormányzati alkalmazottak foglalkoztatásával összefüggő személyi, szervezeti, tárgyi feltételek a Polgármesteri Hivatalnál biztosítottak. Az önkormányzatnál a pénzügyi feltételek fedezete a mindenkori költségvetési rendeletben biztosított. A munkaköri leírásokban a rendelet szerkesztése, annak módosítása szerepel.

### **3. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadására vonatkozó szabályozás felülvizsgálata.

A fentiek alapján az *előterjesztés mellékletét* képező rendelet-tervezetet terjesztem a Tisztelet Képviselő-testület elé.

Lajosmizse, 2011. november 15.

Basky András sk.  
polgármester

## **Rendelet-tervezet**

### **Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2011. (...) önkormányzati rendelete a lakásokról és helyiségekről szóló 17/2009. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1), 4. § (3), 34. § (1) bekezdés a) és c) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 11/2011. (IV. 14.) önkormányzati rendelete 1. melléklete 1.1. k.), 2.1 i.) és 3.1. l.) pontjaiban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi, Területfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Ügyrendi és Sport Bizottság, valamint Önkormányzat Intézményeinek Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

(1) Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakásokról és helyiségekről szóló 17/2009. (XI. 26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: rendelet) 2. § a következő c) ponttal egészül ki:

[Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat]

„c) egyéb önkormányzati célra (egyéb önkormányzati lakás)”

[adja bérbe.]

#### **2. §**

(1) A rendelet 3. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (2) bekezdésben meghatározott pályázatok kiírása a polgármester hatáskörébe tartozik. A pályázatot a bérlakás megüresedésétől számított 60 napon belül kell kiírni.”

#### **3. §**

(1) A rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A pályázatok elbírálásáról a polgármester a pályázati határidő lejártától számított 30 napon belül dönt.”

#### **4. §**

(1) A rendelet 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A szociális bérlakásokra bérleti szerződés határozatlan időre köthető.”

## 5. §

(1) A rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „5. §

„(1) Szolgálati lakást az Önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatai teljesítése érdekében maximum 2 évre adja bérbe olyan igénylő részére, akinek az elhelyezése az Önkormányzat érdeke, kivéve az (5) bekezdésben foglaltakat.

(2) A szolgálati lakás bérleti jogára jogosult személy kiválasztása bérlőkijelölés útján történik.

(3) a) Az Önkormányzat intézményeivel vagy azok valamely telephelyével nem azonos helyrajzi számon lévő szolgálati lakások lakáscélú bérlése esetén a bérlő kijelölésére és a bérleti szerződés- legfeljebb egy alkalommal, maximum 2 évre- különös méltánylást érdemlő esetben (családi, illetve munkahelyi okok) ezt követő újabb egy évre- történő meghosszabbítására az Ügyrendi és Sport Bizottsága jogosult, kivéve az (5) bekezdésben foglaltakat. A különös méltánylás esetén biztosított lakásbérletnél az Ügyrendi és Sport Bizottság a jogosultságot biztosító feltételek megszűnése esetén a bérlőt 3 hónap felmondási idővel kötelezi a lakás elhagyására.

b) Az Önkormányzat intézményeivel, vagy azok valamely telephelyével nem azonos helyrajzi számon lévő szolgálati lakást természetes személy és nem természetes személy nem lakás céljára csak kivételesen veheti bérbe. A bérlő kijelölésére az Ügyrendi és Sport Bizottság véleményezését követően a Képviselő-testület jogosult. E pont hatálya alá tartozó szolgálati lakások esetén a lakbér mértékének megállapítása a rendelet 1. *melléklete* szerint történik.

c) Az Önkormányzat intézményeivel vagy azok valamely telephelyével nem azonos helyrajzi számon lévő szolgálati lakások esetén a bérleti szerződést a polgármester köti meg a bérlővel.

(4) Az Önkormányzat intézményével, vagy azok valamely telephelyével azonos helyrajzi számon fekvő szolgálati lakás csak lakásként hasznosítható. Ezen szolgálati lakások felett az intézmény vezetője gyakorolja a bérlő kijelölési jogot és az intézmény vezetője jogosult a bérleti szerződés megkötésére.

E bekezdés hatálya alá tartozó szolgálati lakások esetén az intézmény vezetője köteles betartani az (1) bekezdésében és a rendelet 2. *mellékletében* foglaltakat. E bekezdés hatálya alá tartozó szolgálati lakások esetén az intézmény vezetője jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. A meghosszabbítás legfeljebb egy alkalommal és maximum 2 évre történhet. Az intézmény vezetője esetében a bérlőkijelölési jogot, illetve a bérleti szerződés meghosszabbításának jogát az Ügyrendi és Sport Bizottság gyakorolja.”

(5) a) A Lajosmizse, Mizsei utca 7-9. szám alatt található gondnoki szolgálati lakás esetében a bérlőkijelölés joga a polgármestert illeti meg.

b) A gondnoki szolgálati lakást a gondnoki munkakör betöltéséig és ingyenesen jogosult a polgármester bérbe adni.

(6) A szolgálati lakások esetén – kivéve a (3) bekezdés b) pontjában és az (5) bekezdésben foglaltakat – a lakbér mértékének megállapítása a rendelet 2. *melléklete* szerint történik.”

## **6. §**

(1) A rendelet II. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„Egyéb önkormányzati lakások

### **5/A. §**

- (1) Az egyéb önkormányzati lakás kizárólag lakáscélú bérletre adható ki, a bérlő kiválasztása bérlőkijelölés útján történik.
- (2) Az egyéb önkormányzati lakás bérlete esetén a bérlő kijelölésére az Önkormányzat Intézményeinek Bizottsága jogosult.
- (3) Az egyéb önkormányzati lakásoknál a bérleti szerződés kizárólag határozott időre köthető, melynek maximális időtartama 5 év. A bérleti szerződést egy ízben, legfeljebb kettő évvel az Önkormányzat Intézményeinek Bizottsága meghosszabbíthatja.
- (4) Az egyéb önkormányzati lakás bérlete esetén a bérleti szerződést a polgármester köti meg a bérlővel.
- (5) Az egyéb önkormányzati lakások esetén a lakbér mértékének megállapítása a rendelet 2. melléklete szerint történik.”

## **7. §**

(1) A rendelet 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Önkormányzat a szociális bérlakások esetén a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez nem járul hozzá.”

## **8. §**

(2) A rendelet 9. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Bérlőtársi szerződés egyéb önkormányzati lakás esetében abban az esetben köthető, amennyiben az igénylő elhelyezése az Önkormányzat érdeke.”

## **9. §**

(1) A rendelet 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szolgálati lakások és az egyéb önkormányzati lakások bérleti díja- a rendelet 5. § (3) bekezdésének b) pontjában és 5. § (5) bekezdésében szabályozott esetet kivéve - azonos mértékű.”

## **10. §**

(1) A rendelet e rendelet 1. mellékletében foglalt 3. melléklettel egészül ki.

## **11. §**

- (1) E rendelet 2011. november 30. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Basky András  
polgármester

Kutasiné Nagy Katalin  
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2011. ...

Kutasiné Nagy Katalin  
jegyző

**1. melléklet a .../2011. (..) önkormányzati rendelethez**

„ 3. melléklet a 17/2009. (XI. 26.) önkormányzati rendelethez

A szociális bérlakások lakbére:

1. Az egy helyiségből álló lakrész esetében: 1000.- forint/hó.
2. A két helyiségből álló lakrész esetében: 2000.- forint/hó.”

**3. függelék a .. /2011. (XI.24.) rendelethez**

| <b>Sorszám</b> | <b>Önkormányzati lakás címe (6050 Lajosmizse...)</b> | <b>Önkormányzati lakás kategóriája</b> | <b>Komfortfokozat</b> | <b>Mérete (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Bérlő kijelölés joga</b>            |
|----------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------------------|
| 1.             | Telepi út 37/4. 1. számú lakás                       | Szociális bérlakás                     | Komfort nélküli       | 23,3                          | Polgármester                           |
| 2.             | Telepi út 37/4. 2. számú lakás                       | Szociális bérlakás                     | Komfort nélküli       | 16,6                          | Polgármester                           |
| 3.             | Telepi út 37/4. 3. számú lakás                       | Szociális bérlakás                     | Komfort nélküli       | 31,2                          | Polgármester                           |
| 4.             | Telepi út 37/4. 4. számú lakás                       | Szociális bérlakás                     | Komfort nélküli       | 21,1                          | Polgármester                           |
| 5.             | Telepi út 37/4. 5. számú lakás                       | Szociális bérlakás                     | Komfort nélküli       | 30,2                          | Polgármester                           |
| 6.             | Telepi út 37/4. 6. számú lakás                       | Szociális bérlakás                     | Komfort nélküli       | 37,7                          | Polgármester                           |
| 7.             | Dózsa Gy. út 102/A. 1. lakás                         | Szolgálati lakás                       | Összkomfortos         | 83                            | Ügyrendi és Sport Bizottság            |
| 8.             | Dózsa Gy. út 102/A. 2. lakás                         | Szolgálati lakás                       | Összkomfortos         | 83                            | Ügyrendi és Sport Bizottság            |
| 9.             | Dózsa Gy. út 95. I./3. lakás                         | Szolgálati lakás                       | Összkomfortos         | 79                            | Rendőrség                              |
| 10.            | Szabadság tér 11./B 6. lakás                         | Szolgálati lakás                       | Komfortos             | 65                            | Ügyrendi és Sport Bizottság            |
| 11.            | Mizsei utca 7-9.                                     | Gondnoki Szolgálati lakás              | Komfortos             | 58,9                          | Polgármester                           |
| 12.            | Szabadság tér 13. 1. lakás                           | Szolgálati lakás                       | Összkomfortos         |                               | Iskolaigazgató                         |
| 13.            | Szabadság tér 13. 2. lakás                           | Szolgálati lakás                       | Komfortos             | 59                            | Iskolaigazgató                         |
| 14.            | Szabadság tér 13. 3. lakás                           | Szolgálati lakás                       | Komfortos             | 39                            | Iskolaigazgató                         |
| 15.            | Szent L. utca 19.                                    | Szolgálati lakás                       | Komfortos             | 47                            | Óvodavezető                            |
| 16.            | Dózsa Gy. út 155. 1. lakás                           | Egyéb önkormányzati lakás              | Félkomfortos          | 70                            | Önkormányzat Intézményeinek Bizottsága |
| 17.            | Dózsa Gy. út 155. 2. lakás                           | Egyéb önkormányzati lakás              | Félkomfortos          | 37                            | Önkormányzat Intézményeinek Bizottsága |
| 18.            | Dózsa Gy. út 155. 3. lakás                           | Egyéb önkormányzati lakás              | Komfort nélküli       | 34,3                          | Önkormányzat Intézményeinek Bizottsága |