

2.2. napirendi pont

Az új lakásrendelet tervezetéhez

Tisztelt képviselő-testület!

Önök előtt is ismert, hogy önkormányzatunk évek óta küzd lakásállományunk rendezésével, melynek egyik oldala volt az elmúlt évben annak tisztázása, hogy a képviselő testület mely lakásokat kívánja megtartani illetve értékesíteni, másik oldala pedig egy olyan új a kor követelményinek megfelelő szabályrendszer életbe léptetése, mely segítséget nyújthat abban, hogy a rendszeresen érkező lakáskérelmeket, rugalmasan, megfelelő átgondoltsággal s előrelátással tudjuk kezelni a jövőben s a lakásvagyonunkra igencsak ráférő felújítás és korszerűsítés is tervszerű alapokra kerülhessen.

A rendeletalkotások sorában régóta húzódó problémát tudunk tisztázni a most a képviselő-testület elé kerülő tervezettel, melynek összeállításáért Kádi Antal képviselő urat illeti a köszönet, aki ezt az anyagot a Településfejlesztési Bizottság elmúlt ülésére elkészítette s napirendi pontként tárgyalásra tűzte. A bizottsággal egyeztetve e tervezet két fordulóban kerülne tárgyalásra, most januárban mint koncepció-tervezet, majd az elhangzó javaslatok alapján a februári testületi ülésen kerülne elfogadásra a pontosított végleges változat.

A képviselő úr által összeállított anyagon a preambulum beszúrásán kívül semmit sem változtattam, csupán kissé szellősebbé tettem s ebből adódik az eredeti anyaghoz képest az oldalszám növekedése.

A rendelet szerkezete híven követi más Pannonhalmához hasonló lélekszámú települések rendeleteinek menetét. Ezen előterjesztésben nem szeretném megismételni a rendeletet, csupán annak fontosabb elemeire, újdonságaira szeretnék rávilágítani, s néhány javaslatot tenni kiegészítésére, melyek összességében arra a következtetésre vezettek, hogy jelenleg hatályos rendeletünket hatályon kívül helyezze a képviselő-testület s új rendeletet alkosson.

A tervezet a lakások három kategóriáját különbözteti meg, úgy mint szociális, piaci alapú, valamint szolgálati jellegű lakásokat.

A szociális bérlakások esetében a 4. § (1) bekezdés a,b,és c pontjai határozzák meg a kategória igénybevételének feltételeit, melyhez kapcsolódóan javasolom, hogy újabb feltételek, kritériumok kerüljenek meghatározásra, hogy a valamikori döntés kikezdhettelen s megmagyarázható legyen, hogy a sok rászoruló család közül miért kapja majd meg valaki az adott lakást.

E kategóriában újdonság, hogy a lakást csak legfeljebb öt évre lehessen bérbe adni s többre nem, mert jelenlegi lakásállományunk is mutatja, hogy a határozatlan időre történő bérbeadás egy idő után beszűkíti a testület mozgásterét.

E bérlakások, esetében új elem még a pályázati rendszer, mely kizárja annak a lehetőségét, hogy egyes kérelmezők másokkal szemben előnyhöz jussanak, s esetleges kérelmekkel bombázzák a képviselő-testületet, míg esetleg náluk rászorultabbaknak nem is lenne információja megüresedett lakásunkról.

A tervezet e kategóriában meghatározza a lakásigény felső határait is, mely elem ismét a pályáztatás demokratizmusát szolgálja.

A piaci alapon történő bérbeadás (7-8.§) ugyancsak új eleme a tervezetnek hatályos rendeletünkhöz képest. A javaslat legfeljebb tíz évre történő bérbeadásról szól, s a 7. §-ban a bérbevétel különböző lehetőségeit jelöli meg.

A szolgálati lakások kategóriája (9.§) ugyancsak új bérbeadási forma, mert ugyan a gyakorlatban köztudott volt hogy e lakások a Petőfi utca 1. szám alatt kerültek kiadásra, e lakásforma megnevezése azonban most kerül először nyilvánvalóan elkülönítésre. A tervezet a szociális bérlakásokhoz hasonlóan itt is legfeljebb öt éves bérleti időről szól s e két lakáskategória bérleti díjait azonos mértékben határozza meg, kérdés azonban, hogy ez valóban helyes, igazságos megoldás vagy érdemes más más bérleti díj kategóriákban gondolkodni.

A három bérlakáscsoport kapcsán felvetődik a kérdés, hogy az önkormányzat lakásállományát tekintve az egyes lakáskategóriák meghatározott helyszíneken kerüljenek kialakításra vagy vegyes rendszerben, azaz pl. a Petőfi utca 1. maradjon kizárólag a szolgálati lakások tömbje, vagy pl. a Petőfi utca 9. -ben is lehetnének az önkormányzatnak szolgálati, piaci alapú és esetleg még szociális bérlakásai is.

A rendelet új intézménye az óvadék,(10.§) mely csakis a nem szociális jelleggel bérbe adott lakások esetében jelentené a szerződésben foglalt kötelezettségek nem teljesítésének biztosítékát a z önkormányzat számára.

A tervezet 12. §-a közüzemi díjhátralékokkal kapcsolatban tartalmaz új rendelkezést, mely a felmondás helyett más megoldásokat is kilátásba helyez. Itt vetődik fel egy olyan kérdés is , amely a gyakorlatban nem egyszer gondot okozott önkormányzatunknak. Tekintve, hogy a közüzemi díjakat a bérlők közvetlenül a szolgáltatók felé fizetik ennek elmaradásáról az önkormányzat nem vagy későn értesül így már csak a villanyórák stb. leszerelése után tudjuk meg, ki mit és mióta nem fizetett meg a szolgáltatóknak E kérdésre megoldás lehetne, ha a közüzemi számlákat önkormányzatunk kapná kézhez s fizettetné meg a bérlővel, nem fizetés esetén pedig még idejében élhetne a felmondás jogával.

A rendelet 14.§-a a felek jogait és kötelezettségeit határozza meg, mely felsorolás s különösen a (2) és (3) bekezdés meghatározásai a lakástörvénnyel való szó szerinti összevetést igényelnek a rendelet végső elfogadása előtt, mivel a törvényi szövegezés majdnem szó szerinti átvételét jelentik.

A lakásbérlet megszűnésének (19-21§) és a helyiségbérlet (22-23§) szabályai ténylegesen a törvényi szabályozást ismétlik, ellenben a bérlakások elidegenítésének szabályai között (25.§ (5-7) bekezdései) érdekes megoldást tartalmaznak, arra vonatkozóan, ha az eladó lakáshoz tartozó telek meghaladná a rendezési tervben meghatározott minimális telekméretet s megosztásra lenne lehetőség a visszamaradó telket le kell választani s önállóan értékesíteni.

A tervezet különböztet a törvényen alapuló valamint a szerződésen alapuló elővásárlási jog gyakorlóit között s az eljárás menetét részletesen szabályozza.

A tervezet szerint a lakások vételára a törvényen alapuló elővásárlási jog esetében a forgalmi érték 70 %-a, részletfizetés 15 évre adható, egy összegben pedig a vételár 20 %-át kell

megfizetni. A rendelet 30 § (3) bekezdése a törlesztő részlet kamatáról beszél, azt azonban majd meg kell határozni a rendeletben vagy azt kimondani, hogy az önkormányzat nem számít fel kamatot a részletekre.

A szerződésen alapuló elővásárlási jog esetén a vételár a forgalmi érték 70 illetve 100 %-a, a részletfizetés 10 évre adható, egy összegben pedig a vételár 50 %-át kell megfizetni.

E fontosabb szabályokon túlmenően három témakört szükséges átgondolnia a képviselő-testületnek.

1., A Településfejlesztési Bizottság legutóbbi ülésén merült fel annak a gondolata, hogy a lakások bérét kívánja e emelni a testület vagy sem. Ehhez a képviselő úr segítségként a mellékelt táblázatot állította össze, mely több település eltérő lakástípusokra megállapított lakbérrendszerét mutatja be. Ahhoz, hogy reális képet kapjunk arról, hogy ehhez képest hol tart Pannonhalma Önkormányzata, mellékelem Önöknek azt a 2006 novemberében elfogadott rendeletet, mely a városunkban hatályos lakbéréket tartalmazza. Ha képviselő testület úgy dönt, hogy a lakbéréket emelni kívánja akkor a februári ülésen erre is alternatív javaslatot kell tennem.

2., A tervezet nem tartalmaz arra vonatkozóan szabályozást, hogy az egyes lakáskategóriák lakásait hány év bentlakás után lehet megvásárolni. Természetesen a képviselő-testület úgy is dönthet hogy ezt a kérdést minden esetben egy konkrét kérelem kapcsán dönti el, de általánosságban is meghatározhat egy minimális bentlakási időtartamot. Ha e kérdésben döntés születik a februári ülésre ez ügyben is alternatív javaslatot kell tennem.

3. Már nem a szabályozás kérdéskörébe tartozik, de nem hagyható figyelmen kívül, hogy jelenleg önkormányzatunk két üres lakással rendelkezik, a Petőfi utca 9. szám alatti volt orvosi lakással, valamint a Bajcsy Zs. utca 23. szám alatti volt Pádár Irén féle lakással, a többi lakás a szolgálati jellegű lakások kivételével határozatlan időre van a bérlők használatában, tehát az önkormányzat mozgástere korlátozott. Fontosnak tartom annak komoly megfontolását, hogy önkormányzatunk miként hasznosítsa a volt orvosi lakást.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy a tervezetet vitassa meg és hozza meg döntését!

Pannonhalma 2010. január 20.

Tisztelettel:

dr. Szabó György
aljegyző

Határozati javaslat:

.../2010. (I.20.) Kt. határozat

Pannonhalma Város Önkormányzat képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló rendelet tervezetét, annak első forduló tárgyalását követően

alkalmasnak tartja arra, hogy azt az elhangzott javaslatok és kiegészítések figyelembe vételével a következő testületi ülésen újra tárgyalja a végleges változat elfogadása érdekében. A képviselő testület felkéri a jegyzőt, hogy a rendelettervezetet ennek megfelelően dolgozza át s azt terjessze a képviselő testület elé.

Határidő: a következő testületi ülés

Felelős: Bagó Ferenc polgármester
dr. Török Péter jegyző