**INDOKOLÁS**

**Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**szóló …./2020. (…) önkormányzati rendelethez**

**A Rendelet 1. §-hoz**

Battonya Város Önkormányzata a TOP-4.3.1-15-BS1-2016-00005 Leromlott városi területek rehabilitációja Battonyán című projekt keretében a Fő utca 52. szám alatti kettő lakást, valamint a Fő utca 118. szám alatti 1. és 2. számú lakást újítja fel és kívánja a felújítást követően szociális bérlakásként működtetni.

A TOP-5.2.1-15-BS1-2016-00006 „Egységben a jövő!” komplex program célja a szegregátumban élők kiragadása e környezetből. Azon pályázatban résztvevők, akik Battonya város valamely szegregátumában élnek, pályázhatnak szociális bérlakásra.

A fentieknek megfelelően szükségessé vált az önkormányzati rendelet szociális bérlakásokra vonatkozó alcímének módosítása.

A rendelet-tervezetben a szociális bérlakásokkal kapcsolatban alkalmazandó értelmező rendelkezések meghatározásra kerültek. Az értelmező rendelkezések között található fogalmak *a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Sztv.)* rendelkezéseire történő hivatkozással került definiálásra.

A szociális bérlakások hasznosítása pályázat útján valósul meg, amelyet a képviselő-testület ír ki.

A rendelet-tervezetben meghatározásra került, hogy különösen mit kell tartalmaznia a pályázati felhívásnak**. (18/B.§)**

A pályázat benyújtásának különböző feltételei vannak **(18/C.§):**

1. a pályázatot a rendelet-tervezet mellékletét képző formanyomtatványon, az adatok igazolására szolgáló mellékletekkel együtt kell benyújtani
2. fontos feltétel a jövedelemhatár meghatározása, mivel *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése értelmében önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit.*

A rendelet-tervezet szerint a **jövedelmi viszonyok** meghatározása során a pályázó és avele együttköltöző, a pályázatban megjelölt személyek jövedelmét kell figyelembe véve kell meghatározni az egy főre eső jövedelmet. A rendelet-tervezet szerint az nyújthat be érvényes pályázatot, akinek és a vele együttköltöző személyek 1 főre eső jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 280 %-át, azaz a 79.800.-Ft-ot.

A jövedelem számítása során mögöttesen az Sztv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

1. A jövedelmi viszonyok mellett lényeges feltétel a pályázó és a vele együttköltöző személyek **vagyoni viszonyai**. A rendelet-tervezet értelmében vagyonnak minősül a beköltözhető lakástulajdon, üdülő, beépíthető lakótelek vagy üdülőtelek, termőföld vagy zártkerti ingatlantulajdon, ha azok jelzálogjog által biztosított terhekkel csökkentett együttes értéke meghaladja az 1.500.000.Ft-ot, valamint

a szokásos használati és lakberendezési tárgyakon túl 500.000.-Ft értéket meghaladó forgalomképes vagyontárgy, kivéve a mozgássérült gépkocsi.

A vagyon meglétét a pályázó és a vele együttköltöző személyek vonatkozásában kell vizsgálni.

A jövedelmi és vagyoni viszonyok vizsgálata azt a célt szolgálja, hogy csak azok a személyek részesüljenek szociális bérlakások használati jogával, akik valóban rászorulnak.

1. További lényeges feltétel, hogy a pályázat benyújtását a jelenlegi életvitelszerű lakhatásra szolgáló lakóhelyének műszaki állapota indokolja (életveszélyes, leromlott, esetleg hajléktalan).
2. Tekintettel arra, hogy a szociális bérlakásba csak azon személyek költözhetnek be, akik a fent említett TOP-os pályázatban részt vettek, a pályázónak nyilatkoznia szükséges arról, hogy a bérleti időszak alatt együttműködik a Családsegítő Szolgálattal.
3. Lényeges, hogy a pályázat benyújtásának további feltétele, hogy a pályázó és a vele együttköltöző személy legalább 3 éve Battonyán rendelkezik bejelentett lakó-vagy tartózkodási hellyel és életvitelszerűen ott is el, továbbá a pályázó legalább 1 éve a szegregátumban rendelkezik bejelentett lakcímmel. E feltétellel lehet biztosítani azt, hogy csak olyan személyek részesüljenek, akik „battonyaiak” és valamely szegregátumhoz kötődjönek.

A rendelet-tervezetben szabályozásra került, hogy **mit kell a pályázathoz csatolni** az érdemi elbírálás érdekében. **(18/C. § (6) bekezdés)**

A pályázatok benyújtására csak írásban, zárt borítékban kerülhet sor. A pályázatokat a rendelet mellékletében meghatározott pontrendszer alapján a Humánfejlesztési Bizottság véleményezi, rangsorolja és javaslatot tesz a képviselő-testületnek. A pályázatokról a döntést a képviselő-testület hozza meg. Az első vagy második helyen azonos pontszámot elérő pályázók esetén a Polgármesteri Hivatal környezettanulmányt készít és javaslatot tesz a bérlő személyére.

A pályázat **érvénytelen**, ha

- azt a benyújtásra meghatározott határidő után nyújtották be,

- az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,

- hiányos (adatokat nem közöl, szociális rászorultság nem állapítható meg, mellékletet nem csatol, így a nyilatkozat valóságtartalma nem állapítható meg),

- a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak,

- a pályázati anyag aláírása nem történt meg.

Az érvénytelenségi okok meghatározása azt a cél szolgálja, hogy a pályázat elbírálása minél zökkenő mentesebben történjen, hiányzó vagy valótlan adatok miatt ne kelljen a pótlás, kijavítás érdekében intézkedni és ezzel az időt fecsérelni. **(19. §)**

Ha az előírt határidőn belül érvényes pályázat benyújtására nem kerül sor, a képviselő-testület új pályázatot ír ki.

A rendelet-tervezet meghatározza azokat a szempontokat, amely alapján az érvényes pályázatok közül **előnyben kell részesíteni** – a rendelet-tervezetben meghatározott sorrend - azt a pályázót, aki

- egyedülálló és gyermekét egyedül neveli,

- aki olyan házban vagy lakásban él, ahol három vagy több generáció tagjai élnek életvitelszerűen,

- nem lakásnak minősülő helyiségben, komfort nélküli vagy szükséglakásban, romos vagy műszakilag elavult lakásban lakik,

- hajléktalan, albérlő,

- egészségre ártalmas vagy zsúfolt körülmények között lakik.

- aki több gyermeket nevel,

- aki saját háztartásában tartós beteget vagy fogyatékossággal rendelkező személyt ápol. **(19/A.§)**

A szociális bérlakásokra vonatkozó bérleti szerződések határozott időre, **legfeljebb 5 évre** kerülnek megkötésre. Fontos kitétel, hogy a bérlet időtartama alatt a bérlő köteles a lakásban életvitelszerűen lakni. A két hónapot meghaladó indokolatlan távollét a lakásbérlet felmondására ad alapot.

A szociális bérlakást a bérlő kizárólag lakás céljára használhatja.

Amennyiben lejár a bérleti időszak, a képviselő-testület új pályázatot ír ki.

A szociális bérlakás iránti pályázatoknak tehát szigorú jövedelmi, vagyoni feltételei vannak. Amennyiben e feltételekben **változás** következik be, a bérlő köteles bejelenteni a képviselő-testületnek. Ha a bérlő nem tesz eleget e feltételeknek, a bérleti szerződése felmondásra kerül. **(20.§)**

A rendelet-tervezetben meghatározásra kerül a bérlő jogos lakásigénye, azaz az elismert lakásnagyság, amelynél nagyobb, avagy kisebb a bérlő részére nem adható. A lakásigény során a ténylegesen együttköltöző személyeket kell figyelembe venni**. (20/B. §)**

Az érvényes pályázatot benyújtót nyilvántartásba kell venni. A nyilvántartás funkciója abban mutatkozik meg egyrészt, hogy amennyiben egy éven belül újbóli lakáskiutalásra kerül sor, a nyilvántartás szerinti sorrend az irányadó. E sorrendtől a képviselő-testület rendkívüli méltánylást érdemlő helyzetben eltérhet. **(20/C. §)**

Az Ltv. 4. §-a rendelkezik a bérlőtársi szerződés kötésének a lehetőségéről.

***4. §****(1) A lakást több bérlő együttesen is bérelheti (bérlőtársak).*

*(2) Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha ebben a bérbeadó és a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs megállapodnak.*

*(3) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthető.*

*(4) Önkormányzati lakásra - ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik - a házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.*

*(5) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.*

A bérlőtársak mindegyike önálló bérlő, jogaik és kötelezettségeik egyenlőek, a bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor tejed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte.

Az Ltv. 4. § (4) bekezdése értelmében csak a házastársakkal kötelező a bérlőtársi szerződés kötése, amennyiben kérik. Házasság felbontása esetén a bíróság rendezi lakáshasználati jogukat. **(21.§)**

A rendelet-tervezet rendelkezik arról, hogy a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával **fogadhat be** a lakásbabizonyos személyeket **(21/A. §).** Az Ltv. 21. §-a rendelkezik azokról az esetekről, amelyek során a befogadás esetén nincs szükség a bérbeadó hozzájárulására. (*(2) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.*

*(3)**A bérlőtárs a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.)*

A befogadott személy a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles 30 napon belül a lakást elhagyni.

A rendelet-tervezet a Ltv.-ben meghatározott bérlői kötelezettségeket kiegészíti a 21/B. §-ban. E kötelezettségek megszegése esetén a bérbeadó jogosult a szerződést felmondani.

Az *Ltv. 34. § (3) bekezdése* alapján a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetén önkormányzati rendeletben rendelkezni kell a lakbértámogatás feltételeiről mértékéről, eljárási szabályairól. A rendelet-tervezet a lakbértámogatás feltételei között a háztartás jövedelmét és a lakással kapcsolatos kiadásokat veszi figyelembe. A mértéke egységesen 3000.-Ft/hó. A támogatásról a Humánfejlesztési Bizottság dönt.

**A Rendelet 2. §-ához**

E szakasz hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz a jogharmonizáció megteremtése érdekében. A jelenleg hatályos rendelet 9. § (6) bekezdése hivatkozik a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2044. évi CXL. törvényre történő utalást, amely 2018. január 1. napjától hatálytalan. Továbbá a rendelet 33. §-ában tartalmaz szabályokat a lakbértámogatásra vonatkozóan. E szabályok – néhány kiegészítéssel - átemelésre kerülnek a szociális helyzet alapján történő lakás bérbeadás rendelkezései közé, ezért a 33-35. § rendelkezéseit hatályon kívül kell helyezni.

**A Rendelet 3. §-hoz**

A rendelet alkalmazhatóságáról rendelkezik.

A jogszabály-tervezet fenti indokolásának az Indokolások Tárában - a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdés alapján közzététele szükséges.

**Battonya, 2020. május 30.**

**Varga István Tamás**

jegyző