

GÖDÖLLŐ VÁROS JEGYZŐJE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. április 3-án tartandó ülésére

Tárgy: javaslat egyes üres önkormányzati lakások hasznosítási jogcímeinek meghatározására

Előterjesztő: dr. Nánási Éva
címzetes főjegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllő, Munkácsy M. u. 7. III/1., valamint a Deák F. tér 2. I/4. és a II/11. számú lakások hasznosítási jogcímeinek meghatározására az alábbiak szerint teszek javaslatot és kérem ahhoz a tisztelt Képviselő-testület támogatását:

A Munkácsy M. u. 7. számú lakás 57 m² alapterületű, komfortos, két szobás, a Deák F. téri lakások 45 m² alapterületűek, szintén két szobásak, összkomfortosak. A Deák F. téri lakásokhoz tartozik 1-1 földszinti, 1 m² alapterületű, kizárólagos használatú tároló helyiség is.

A Munkácsy M. utcai lakásban korábban jogcím nélküli lakáshasználó lakott, a lakás ismételt bérbe adható állapotba hozásáról a hivatal gondoskodott. A lakás használóját megilleti két 5,11 és 5,08 m² alapterületű pincei tároló használatának joga is.

A Deák F. téri lakásokat az előző bérlők tiszta és ismételt bérbe adható állapotban adták át.

A lakások hasznosítási jogcímeinek meghatározására az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának szabályait rögzítő, többször módosított 18/2001. (V. 11.) sz. önkormányzati rendelet szerint a képviselő-testület jogosult.

Lakásbérleti jogviszony az alábbi jogcímenen jöhet létre a rendelet 5. §-a szerint:

- szociális bérbeadás céljával,
- költségelví lakbér fizetése melletti bérbeadással,
- munkakör ellátásának elősegítése céljából,
- törvényen alapuló elhelyezési és bérbeadási kötelezettség teljesítése, melyek az alábbiak:
 - bérbeadás bérlőkijelölés alapján,
 - elhelyezési kötelezettség teljesítése lakás megsemmisülése, vagy életveszély miatti kiürítés következtében,
 - másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség teljesítése,
 - felmondás mellett felajánlott cserelakás bérbeadása.

A három lakás egyike sem tartozik a rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott, szociális bérbeadás útján hasznosítható lakások körébe.

Törvényen alapuló elhelyezési kötelezettsége jelenleg nincs az önkormányzatnak. Munkakör ellátásának elősegítése céljából történő hasznosításra nem teszek javaslatot.

A lakások költségelví lakbér fizetése mellett történő bérbeadása a legindokoltabb bérbeadási forma, ezért ehhez kérem támogatásukat. A bérbeadásra a képviselő-testület támogatása esetén a fentebb hivatkozott önkormányzati rendelet előírásai alapján lefolytatott pályázati eljárás lefolytatásával van lehetőség.

Már a pályázati kiírásban célszerű a pályázó családok összetételének és a fizetőképesség megítéléséhez megkívánt jövedelemhatár meghatározása.

Mindhárom lakás két szobás, ezért a pályázó családok összetételének meghatározására ennek megfelelően javaslatom a következő:

Kizárólag gyermektelen, fiatal házaspárok, házaspár egy, vagy két kiskorú gyermekkel, egyedülálló szülő egy, vagy két, vagy három kiskorú gyermekkel nyújthasson be pályázatot. A gyermektelen házaspárok mindkét tagja 35. év alatti életkorú kell, hogy

legyen a pályázat benyújtásának napján. A pályázó családok létszáma összesen tehát 2-4 fő lehet.

Kiskorú gyermek alatt a 18. életévét a pályázat beadásának napján még be nem töltött gyermek értendő.

Javaslom, hogy a bérbeadó kapjon felhatalmazást arra, hogy azokat a pályázatokat, amelyeket nem a fent meghatározott összetételű család nyújt be, elutasíthassa.

A fizetőképességi határ megállapításához az alábbi – a korábbi lakáspályázatoknál már eredménnyel alkalmazott – képlet alkalmazását javaslom:

I. A család első tagjára számított, a fizetőképességet igazoló jövedelemhatár:

„Lakás nagysága x költségelvű lakbér összege + nettó minimálbér = fizetőképesség határa/hó/felnőtt pályázó”, a 2008. április 1-től érvényben lévő, általános forgalmi adóval növelt lakbér összegét alapul véve:

A Munkácsy M. u. 7. III/1. számú lakásra:

$$57 \text{ m}^2 \times (217 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + 20 \% \text{ ÁFA}) + 56.190 \text{ Ft/hó} = 71.033 \text{ Ft/hó}$$

A két Deák F. téri lakásra:

$$46 \text{ m}^2 \times (499 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + 20 \% \text{ ÁFA}) + 56.190 \text{ Ft/hó} = 83.735 \text{ Ft/hó}$$

Javaslom, hogy a Munkácsy utcai lakásra kerekítve nettó 71.000 Ft/hó, a két Deák F. téri lakásra pedig nettó 83.700 Ft/hó összeg kerüljön meghatározásra - az első családtagra számított - fizetőképességi határként.

II. A pályázó család következő tagjára számított jövedelem-rész fedezetet kell, hogy nyújtson a közüzemi díjakra és e személy legalább a minimálbérből történő megélhetésére.

A havi rezszi költségek nagysága függ a lakók lakhatási szokásaitól, életvitelétől, a család létszámától, az általuk választott – óraleolvasáson alapuló, vagy általánrendszerű – közüzemi díj-fizetési módozatoktól. A rezszi költségeket – a lakbérrel ellentétben – a bérlő befolyásolhatja megfelelő takarékossgal. Mindhárom lakás fűtése egyedileg, a lakáson belül szabályozható, valamennyi lakás vízmérő órával felszerelt. A közüzemi fogyasztásait a bentlakó ily módon közvetlenül figyelemmel tudja kísérni, fogyasztási szokásain költségtakarékossági szempontok szerint változtathat.

A rendelkezésünkre álló információk alapján az átlagos rezszi költség (vízfelhasználás és csatornahasználat, elektromos áram igénybevétele, gázfelhasználás, szemétszállítás költsége) átlagosan havi 27.000 Ft összegben határozható meg.

Egyéni döntés alapján veheti igénybe a bérlő és családja a telefontársaságok, vagy a kábeltelevíziós szolgáltatást nyújtó társaságok szolgáltatásait, ezért ezekkel a költségekkel a bérbeadónak számolnia nem szükséges a fizetőképességi határ megállapításánál.

Megítélésem szerint az 57, illetve 46 m²-es lakások rezszi költsége között jelentős különbség nem valószínűsíthető. Javaslom a rezszi költséget ezért mindhárom lakás esetében azonos összegben meghatározni.

A család következő tagjára számított összeg ilyen módon:

„Nettó minimálbér + rezsiköltség”: $56.190 \text{ Ft} + 27.000 \text{ Ft} = 83.190 \text{ Ft/hó}$, kerekítve nettó 83.200 Ft/hó lesz.

III. A kiskorú gyermekekre nettó 30.000 Ft/hó összeget célszerű figyelembe venni. Kiskorú gyermek alatt a 18. életévét a pályázat beadásának napján még be nem töltött gyermek értendő.

A fizetőképességi határok az egyes család-típusokra a következőképpen alakulnak: (Egyedülálló szülő esetén a szülőre – megpályázott lakástípustól függően – a nettó 71.000 Ft/hó, illetve a nettó 83.700 Ft/hó, az első kiskorú gyermekre a nettó 83.200 Ft/hó összeget kell számításba venni. A további kiskorúakra a nettó 30.000 Ft/hó összeggel kell számolni annak érdekében, hogy ezekben a családokban is rendelkezésre álljon a lakbér és a közüzemi díjak fedezetére a megfelelő jövedelem.)

A **Munkácsy M. u. 7. III/1. számú, 57 m²-es lakásra** meghatározott pályázói kör esetében:

Gyermektelen, fiatal házaspár:

$71.000 + 83.200 = \text{nettó } 154.200 \text{ Ft/hó}$, kerekítve nettó 154.000 Ft/hó

Házaspár egy kiskorú gyermekkel:

$71.000 + 83.200 + 30.000 = \text{nettó } 184.200 \text{ Ft/hó}$, kerekítve nettó 184.000 Ft/hó

Házaspár két kiskorú gyermekkel:

$71.000 + 83.200 + 2 \times 30.000 = \text{nettó } 214.200 \text{ Ft/hó}$, kerekítve nettó 214.000 Ft/hó

Egyedülálló szülő egy kiskorú gyermekkel:

$71.000 + 83.200 = \text{nettó } 154.200 \text{ Ft/hó}$, kerekítve nettó 154.000 Ft/hó

Egyedülálló szülő két kiskorú gyermekkel:

$71.000 + 83.200 + 30.000 = \text{nettó } 184.200 \text{ Ft/hó}$, kerekítve nettó 184.000 Ft/hó

Egyedülálló szülő három kiskorú gyermekkel:

$71.000 + 83.200 + 2 \times 30.000 = \text{nettó } 214.200 \text{ Ft/hó}$, kerekítve nettó 214.000 Ft/hó

A **Deák F. tér 2. II/8. és II/11. számú, 46 m² alapterületű lakásokra** megállapított pályázói kör esetében:

Gyermektelen, fiatal házaspár:

$83.700 + 83.200 = \text{nettó } 166.900 \text{ Ft/hó}$, kerekítve nettó 167.000 Ft/hó

Házaspár egy kiskorú gyermekkel:

$83.700 + 83.200 + 30.000 = \text{nettó } 196.900 \text{ Ft/hó}$, kerekítve nettó 197.000 Ft/hó

Házaspár két kiskorú gyermekkel:

$83.700 + 83.200 + 2 \times 30.000 = \text{nettó } 226.900 \text{ Ft/hó}$, kerekítve nettó 227.000 Ft/hó

Egyedülálló szülő egy kiskorú gyermekkel:

$83.700 + 83.200 =$ nettó 166.900 Ft/hó, kerekítve nettó 167.000 Ft/hó

Egyedülálló szülő két kiskorú gyermekkel:

$83.700 + 83.200 + 30.000 =$ nettó 196.900 Ft/hó, kerekítve nettó 197.000 Ft/hó

Egyedülálló szülő három kiskorú gyermekkel:

$83.700 + 83.200 + 2 \times 30.000 =$ nettó 226.900 Ft/hó, kerekítve nettó 227.000 Ft/hó

A határozati javaslatban a fenti jövedelmi határok kerekítve szerepelnek.

Javaslom, hogy a jövedelmi összeghatárok megállapításával a testület foglaljon állást olyan módon, hogy amely személy és családtagjai esetében a pályázó családra összesen számított havi nettó jövedelem a fizetőképességre megállapított jövedelemhatárt nem éri el, az a pályázat a nem fizetőképes kategóriába kerüljön besorolásra a pályázatok értékelésének előkészítésekor.

Javaslom annak rögzítését is, hogy a saját tulajdonú beköltözhető lakással, lakóingatlanra fennálló haszonélvezeti joggal, vagy használati joggal rendelkező pályázókat az önkormányzat nem kívánja lakásbérleti joghoz juttatni, amíg a pályázók között van olyan, aki a felsoroltak egyikével sem rendelkezik.

Kérem előterjesztésem, továbbá a határozati javaslat támogatását!

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

1./ A képviselő-testület elrendeli a

Gödöllő, Munkácsy M. u. 7. III/1. számú, 57 m² alapterületű, két szobás, komfortos, valamint, a

Gödöllő, Deák F. tér 2. II/8. számú, 46 m² alapterületű, két szobás, összkomfortos, továbbá a

Gödöllő, Deák F. tér 2. II/11. számú, 46 m² alapterületű, két szobás, összkomfortos lakások költségvű lakbér fizetése melletti bérbeadására pályázat kiírását.

2./ A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a rendeletben előírtakon túl az alábbiakat:

A lakásokra kizárólag gyermektelen, fiatal házaspárok, házaspár egy, vagy két kiskorú gyermekkel, egyedülálló szülő egy, vagy két, vagy három kiskorú gyermekkel nyújthat be pályázatot. A gyermektelen házaspárok mindkét tagja 35. év alatti életkorú kell, hogy legyen a pályázat benyújtásának napján.

Kiskorú gyermek alatt a 18. életévét a pályázat beadásának napján még be nem töltött gyermek értendő.

A bérbeadó elutasítja azt a pályázatot, amelyet nem a fent meghatározott összetételű család nyújt be.

3./ A családok fizetőképességének minősítésekor az alábbi jövedelemhatárokat kell alkalmazni:

A **Munkácsy M. u. 7. III/1. számú, 57 m²-es lakásra** meghatározott pályázói kör esetében:

Gyermektelen, fiatal házaspár:
 $71.000 + 83.200 = \text{nettó } 154.000 \text{ Ft/hó}$

Házaspár egy kiskorú gyermekkel:
 $71.000 + 83.200 + 30.000 = \text{nettó } 184.000 \text{ Ft/hó}$

Házaspár két kiskorú gyermekkel:
 $71.000 + 83.200 + 2 \times 30.000 = \text{nettó } 214.000 \text{ Ft/hó}$

Egyedülálló szülő egy kiskorú gyermekkel:
 $71.000 + 83.200 = \text{nettó } 154.000 \text{ Ft/hó}$

Egyedülálló szülő két kiskorú gyermekkel:
 $71.000 + 83.200 + 30.000 = \text{nettó } 184.000 \text{ Ft/hó}$

Egyedülálló szülő három kiskorú gyermekkel:
 $71.000 + 83.200 + 2 \times 30.000 = \text{nettó } 214.000 \text{ Ft/hó}$

A **Deák F. tér 2. II/8. és II/11. számú, 46 m² alapterületű lakásokra** megállapított pályázói kör esetében:

Gyermektelen, fiatal házaspár:
 $83.700 + 83.200 = \text{nettó } 167.000 \text{ Ft/hó}$

Házaspár egy kiskorú gyermekkel:
 $83.700 + 83.200 + 30.000 = \text{nettó } 197.000 \text{ Ft/hó}$

Házaspár két kiskorú gyermekkel:
 $83.700 + 83.200 + 2 \times 30.000 = \text{nettó } 227.000 \text{ Ft/hó}$

Egyedülálló szülő egy kiskorú gyermekkel:
 $83.700 + 83.200 = \text{nettó } 167.000 \text{ Ft/hó}$

Egyedülálló szülő két kiskorú gyermekkel:
 $83.700 + 83.200 + 30.000 = \text{nettó } 197.000 \text{ Ft/hó}$

Egyedülálló szülő három kiskorú gyermekkel:
 $83.700 + 83.200 + 2 \times 30.000 = \text{nettó } 227.000 \text{ Ft/hó}$

Amely személy és családtagjai esetében a pályázó családra összesen számított havi nettó jövedelem a fizetőképességre megállapított jövedelemhatárt nem éri el, azt a pályázatot a nem fizetőképes kategóriába kell besorolni a pályázatok értékelésének előkészítésekor.

A saját tulajdonú beköltözhető lakással, lakóingatlanra fennálló haszonélvezeti joggal, vagy használati joggal rendelkező pályázókat az önkormányzat nem kívánja lakásbérleti joghoz juttatni, amíg a pályázók között van olyan, aki a felsoroltak egyikével sem rendelkezik.

Határidő: a bérbevételi pályázat közzétételére 15 munkanap

Felelős: dr. Nánási Éva címzetes főjegyző

Gödöllő, 2008. március 26.

dr. Nánási Éva
címzetes főjegyző

Az előterjesztés szövege hiteles: Lukács Adrienn