****

**Martfű Város Polgármesterétől**

5435 Martfű, Szent István tér 1. Tel: 56/450-222; Fax: 56/450-853

E-mail: [titkarsag@ph.martfu.hu](mailto:titkarsag@szolnex.martfu.hu)

**Előterjesztés**

**Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet-tervezetről**

Tisztelt Képviselő-testület!

Martfű Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakáscélú, valamint nem lakás céljára szolgáló bérleményekkel való hatékony gazdálkodás érdekében szükségessé vált a jelenleg hatályos, 2004-ben életbe lépő önkormányzati rendelet felülvizsgálata, figyelembe véve az eltelt időszak törvényi változásait, a lakásgazdálkodás gyakorlati tapasztalatait.

Az átfogó felülvizsgálat során a hatályos szabályozás több területen történő módosítására érkezett javaslat, mely alapján célszerű új rendeletet alkotni.

Jelenleg a lakbérek mértékét külön önkormányzati rendelet tartalmazza, melyet – a lakossági tájékoztatás és a könnyebb kezelhetőség érdekében - javasolunk az új rendeletbe beépíteni.

A lakásgazdálkodás hatékonyabbá tétele, a hátralékok növekedésének elkerülése érdekében a következő rendelkezéseket építettük be a rendelet-tervezetbe:

* Szabályoztuk a tulajdonosi illetve a bérbeadói jogok és kötelezettségek teljesítése érdekében a hatásköröket, tételesen rendelkeztünk a lakásüzemeltető feladatairól.
* A bérlemények bérbeadásának időtartamát legfeljebb 5 évben határoztuk meg, hogy rugalmasan alkalmazkodhassunk az igényekhez és biztosítsuk a megfelelő mobilitást.
* A lakáscélú bérleményeket költségelven kívánjuk bérbeadni, egyrészt az önkormányzati kiadások bevételekből történő megtérülése érdekében, másrészt hogy az épületek és lakások felújítását tervezhető módon megkezdhessük, tekintettel azok életkorára és állapotára.

Azon bérlők számára, akiknek a költségelvű lakbér és a lakásfenntartás nehézséget okoz, a szociális rendelet nyújtotta támogatási formák adnak segítséget.

* A bérbeadás feltételeként óvadék megfizetését írjuk elő, mely a bérlő által a bérleményben okozott, és meg nem térített károkra nyújt biztosítékot. Ezzel elkerülhetővé válik, hogy a bérlő a bérleményt úgy hagyja el, hogy a rendeltetésszerű állapottal kapcsolatos kötelezettségének nem tesz eleget. A rendelet-tervezet tartalmazza az óvadékkal történő bérbeadói elszámolás szabályait is.
* Szintén bérbeadási feltétel a rendelet-tervezet szerint az, hogy a bérlő a bérbeadáskor rendelkezzen olyan minimális jövedelemmel, mely feltételezi a bérlemény fenntartási költségeinek megfizetését. E rendelkezéssel próbáljuk elkerülni az önkormányzati kintlévőségek további emelkedését.
* Részletesen szabályoztuk a lakásbérleti szerződés megkötésének feltételeit, a bérleti szerződés minimális tartalmát.
* Rendelkeztünk a bérbeadó és a bérlő lakással kapcsolatos karbantartási, felújítási kötelezettségeiről, ennek teljesítése érdekében a lakásüzemeltető részére rendszeres ellenőrzést írtunk elő.
* A lakbérek mértékét e rendeletbe építettük be, az előterjesztés mellékletét képező díjkalkulációnak megfelelően teszünk javaslatot a lakbérek emelésére.
* Részletesen szabályoztuk a bérbeadói hozzájárulások feltételeit (albérlet, bérlőtársi szerződés, befogadás).
* A helyiségek bérbeadása egyrészt pályázati eljárással, másrészt önkormányzati, illetve közérdekből történhet, melynek feltételeit beépítettük a rendelet-tervezetbe.
* A rendelet-tervezet mellékletei tartalmazzák a bérlakások és helyiségek felsorolását, a lakbérek mértékét, valamint az önkormányzati lakások bérletére vonatkozó kérelem-mintát.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet szíveskedjen megtárgyalni.

Martfű, 2011. december 6.

Dr Kiss Edit

polgármester

Készítette: Szász Éva aljegyző

Látta: Balogh Edith címzetes főjegyző