



Martfű Város Polgármesterétől
5435 Martfű, Szent István tér 1.
tel: 56/450-222; fax: 56/450-853, e-mail: titkarsag@ph.martfu.hu

Előterjesztés

az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló önkormányzati rendelet elfogadására

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2019. november 28-i ülésére

Előkészítette: Szász Éva jegyző, Műszaki Iroda dr. Molnár György irodavezető

Véleményező: Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottság

Döntéshozatal: minősített többség

Tárgyalás módja: nyilvános ülés

Tisztelt Képviselő- testület!

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 22. § (2) bekezdése az (1) bekezdése azokat a címzetteket tartalmazza, akinek feladata a felülvizsgálat lefolytatása. Önkormányzati rendelet esetében a felülvizsgálat lefolytatásáról a jegyző gondoskodik.

A jegyző felülvizsgálta az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről szóló 27/2016. (XI. 25.) önkormányzati rendeletet és megállapította, hogy a jelenleg hatályos jogszabálynak való megfelelés szükséges és indokolt annak újraszabályozása.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 10. § (1) a) pontja kimondja, hogy a hatályos jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés hatályát veszti, ha a hatályon kívül helyezendő jogszabályt vagy jogszabályi rendelkezést tételesen megjelölő, a hatályon kívül helyezést kimondó jogszabályi rendelkezés hatályon kívül helyezi.

Az új rendelet tervezet összeállításakor figyelemmel voltunk a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében írt szabályozási kötelezettségekre, melyek az alábbiak:

2. számú melléklet az 1993. évi LXXVIII. törvényhez

Az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalma

Az önkormányzat – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg:

a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)–(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)–(2) bekezdés],

b) a bérletársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlet részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],

c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],

d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],

e) a bérlet által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],

f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],

g) a cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],

h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],

i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],

j) a lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelví vagy piaci alapú bérlet – szerint differenciált mértékét [13. § (1)–(2) bekezdések, 34. § (1)–(2) és (4)–(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],

k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],

l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítani [35. § (2) bekezdés; 91/A. § 18. pont],

m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit [36. § (2) bekezdés],

n) a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [42. §],

o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)–(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52–53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],

p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)–(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],

q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. § (2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],

r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit [68. § (2) bekezdés],

s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)–(2) bekezdések].

A rendelet tervezet tagolásakor a fenti törvényi mellékletben írt pontokat vettük figyelembe.

Az idei évben a Garzon tetőfelújítására bruttó 45.000.000,-Ft lett betervezve, mely indokolja a bérleti díjak 2020-as emelését.

A 2019-es évre vonatkozó lakásbérleti szerződések 1 éves időtartamra lettek megkötve, úgy, hogy valamennyi szerződés esetében a bérbeadó (önkormányzat) kikötötte az egyoldalú bérleti díj emelés jogosságát.

Figyelemmel a fent említett indokra 30 %-os bérleti díj emelést javaslok az alábbiak szerint:

	jelenlegi díjtétel	30 %-os emelés mértéke	tervezett díjtétel
Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén			
Május 1. út 22-24. (garzonlakások)	318 Ft/m ² /hó	95 Ft/m ² /hó	413 Ft/m ² /hó
Bérlakások	455 Ft/m ² /hó	137 Ft/m ² /hó	592 Ft/m ² /hó
Bata út 6. fsz. és Bata út 11. fsz. 10. (gondnoki lakás)	519 Ft/m ² /hó	156 Ft/m ² /hó	675 Ft/m ² /hó
Költségelvű bérbeadás esetén			
Május 1. út 22-24. (garzonlakások)	343 Ft/m ² /hó	103 Ft/m ² /hó	446 Ft/m ² /hó
Bérlakások	500 Ft/m ² /hó	150 Ft/m ² /hó	650 Ft/m ² /hó
Bata út 6. fsz. és Bata út 11. fsz. 10. (gondnoki lakás)	577 Ft/m ² /hó	173 Ft/m ² /hó	750 Ft/m ² /hó
Piaci alapú bérbeadás esetén			
Május 1. út 22-24. (garzonlakások)	381 Ft/m ² /hó	114 Ft/m ² /hó	495 Ft/m ² /hó
Bérlakások	550 Ft/m ² /hó	165 Ft/m ² /hó	715 Ft/m ² /hó
Bata út 6. fsz. és Bata út 11. fsz. 10. (gondnoki lakás)	635 Ft/m ² /hó	191 Ft/m ² /hó	826 Ft/m ² /hó

Példákon bemutatva a várható bérleti díj emelkedést:

Garzonlakás Május 1. út 24. fsz. 10. 30 m ²				
	Jelenlegi díjtétel	Jelenleg fizetendő bérleti díj	30 %-os emelkedés díjtétele	30 %-os bérleti díj
Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén	318 Ft/m ² /hó	9 540 Ft	413 Ft/m ² /hó	12 390 Ft
Költségelví bérbeadás esetén	343 Ft/m ² /hó	10 290 Ft	446 Ft/m ² /hó	13 380 Ft
Piaci alapú bérbeadás esetén	381 Ft/m ² /hó	11 430 Ft	495 Ft/m ² /hó	14 850 Ft

Bérlakás Bata út 11. fsz. 10. 70,8 m ²				
	Jelenlegi díjtétel	Jelenleg fizetendő bérleti díj	30 %-os emelkedés díjtétele	30 %-os bérleti díj
Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén	455 Ft/m ² /hó	32 214 Ft	592 Ft/m ² /hó	41 914 Ft
Költségelví bérbeadás esetén	500 Ft/m ² /hó	35 400 Ft	650 Ft/m ² /hó	46 020 Ft
Piaci alapú bérbeadás esetén	550 Ft/m ² /hó	38 940 Ft	715 Ft/m ² /hó	50 622 Ft

Bérlakás Bata út 6. fsz. gondnoki szoba 51,5 m ²				
	Jelenlegi díjtétel	Jelenleg fizetendő bérleti díj	30 %-os emelkedés díjtétele	30 %-os bérleti díj
Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén	519 Ft/m ² /hó	26 729 Ft	675 Ft/m ² /hó	34 763 Ft
Költségelví bérbeadás esetén	577 Ft/m ² /hó	29 716 Ft	750 Ft/m ² /hó	38 625 Ft
Piaci alapú bérbeadás esetén	635 Ft/m ² /hó	32 703 Ft	826 Ft/m ² /hó	42 539 Ft

Kérem, hogy a képviselő-testület az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését.

Martfű, 2019. november 12.

Dr. Papp Antal
polgármester

RENDELET TERVEZET

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

___/2019. (XI. __) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól

Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 49. §-ában, 52-53-54. §-okban, 58. §-ában, 62/B. § (2) bekezdésben, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésekben, 84. § (1)-(2) bekezdésében, 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. Rendelet célja, hatálya

1. § (1) A rendelet célja, hogy megállapítsa Martfű Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának törvényben nem szabályozott feltételeit és eljárási rendjét.

(2) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában álló minden lakásra ideértve a garzonházban lévő lakásokat, a szobabérlők házában lévő lakrészt (a továbbiakban: lakás), és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség).

(3) Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint tulajdonosi joggyakorló az önkormányzat (a továbbiakban: bérbeadó) tulajdonában lévő lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlását és a kötelezettségek teljesítését az önkormányzat mindenkor polgármestere hatáskörébe utalja e rendeletbe foglalt kivételekkel.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

a) nagykorú: az a természetes személy, aki a 18. életévét betöltötte, valamint az a kiskorú, aki érvényes házasságot kötött.

b) bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 21. § (2) bekezdése szerinti személyek.

c) önkormányzati lakásigénylővel (kérelmezővel) együtt költöző: az a természetes személy, aki a lakásigénylővel együtt költözik a lakásba.

- d) óvadék: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:95. § rendelkezése szerinti biztosíték.
- e) gazdálkodó szervezet: a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerinti gazdálkodó szervezet.
- f) jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott.

II. Fejezet

Lakásbérlet szabályai

1. A lakás bérbeadásának feltételei

- 3. § (1)** Önkormányzati lakást bérbe venni írásbeli kérelem alapján nagykorú személy jogosult.
- (2) Nem lehet önkormányzati lakás bérlője:
- a) aki és a vele együttköltöző személyek bármelyike beköltözhető, önálló lakás tulajdonával, önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával rendelkezik,
 - b) amennyiben a házastársak, élettársak olyan közös lakás tulajdonával rendelkeznek, ahol tulajdoni hányaduk összege az 1/1 tulajdoni arányt eléri,
 - c) aki a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül önkormányzati bérlakásra fennálló jogviszonya alatt tartozást halmozott fel és tartozását a bérleti jogviszony megszűnését követően sem rendezte, vagy bérleti jogviszonya ez okból került megszüntetésre,
 - d) aki kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé.
- (3) Az önkormányzati lakás céljára szolgáló bérlemény bérleti jogviszonyának ideje - az e rendeletben foglalt kivételekkel - legfeljebb 2 év lehet, melynek elteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele együtt élőkkel együtt.
- (4) A lakásbérleti szerződés időtartama a bérlő kérelmére meghosszabbítható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak.
- (5) A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 30. napig nyújthat be kérelmet bérleti szerződése időtartamának meghosszabbítására.
- (6) A bérlőnek a lakásbérleti szerződés időtartamának meghosszabbítására, újabb bérleti szerződés megkötésére irányuló kérelme csak akkor teljesíthető, ha maradéktalanul eleget tett lakbér- és közüzemi díjfizetési kötelezettségeinek. A közüzemi díjfizetési kötelezettség teljesítését a közüzemi szolgáltató igazolásával köteles a bérlő írásban bizonyítani.
- (7) A bérlő köteles a lakásban életvitelszerűen lakni.
- (8) A bérleti szerződés megkötésekor - a szociális helyzet alapján történő bérbeadás kivételével - a bérbeadás feltételeként - ha e rendelet másként nem rendelkezik - 3 havi lakbérnek megfelelő összeg megfizetését köti ki a bérbeadó óvadékként.
- (9) Az óvadék az önkormányzati bérlakással összefüggő lakbér, lakbérrel együtt fizetendő külön szolgáltatási díjak, valamint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek biztosítására szolgál.
- (10) Az óvadék tárgya kizárólag pénz lehet, melyet a leendő bérlő forintban a bérbeadó által meghatározott számlára köteles megfizetni.
- (11) Az óvadékra vonatkozó kikötéseket a bérleti szerződés tartalmazza.
- (12) Ha a bérlő a lakást a lakásbérlet megszűnésekor a leltár szerint feltüntetett tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadta és a bérbeadó felé tartozás nem áll fenn, részére az óvadékot vissza kell fizetni. Amennyiben a nem

rendeltetészerű használatból eredően a bérlő a bérbeadónak kárt okozott és az óvadék összege ezt nem fedezi, a bérlő köteles a károkat a bérbeadónak megtéríteni.

(13) Az óvadék összegével a bérbeadó köteles a bérleti szerződés megszűnését követően, legkésőbb a lakás bérbeadó részére történő visszaadását követő 30 napon belül a bérlőnek elszámolni.

(14) A bérlő elhalálozása esetén az óvadék összegével kapcsolatban a Ptk-nak az öröklési jog általános szabályaira vonatkozó rendelkezései szerint kell eljárni.

(15) A bérlő a bérleti díjat havonta előre a tárgy hónap 15. napjáig köteles a bérbeadónak megfizetni.

4. § (1) A megüresedett önkormányzati lakás bérbeadásáról a nyilvántartott kérelmek alapján a polgármester dönt, melyről a kérelmezőt a döntést követő 8 munkanapon belül írásban értesíteni kell.

(2) A döntés során előnyben kell részesíteni azt a kérelmezőt,

a) aki legalább három éve martfői lakóhellyel rendelkezik, vagy

b) aki Martfűn dolgozik, vagy

c) aki kiskorú gyermekekkel költözik az igényelt bérlakásba, vagy

d) az együttköltöző személyek között tartós beteg van, vagy

e) azt a bérlőt aki, vagy amely a bérleti idő lejártá előtt kérelmezi meglévő bérleti szerződése idejének meghosszabbítását.

(3) Az önkormányzati lakás bérbe adható

a) szociális helyzet alapján,

b) költségesen,

c) piaci alapon.

(4) A bérbe adható lakásokat a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

2. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai

5. § (1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásra akkor kerülhet sor, ha a nagykorú kérelmező önállóan, vagy házastársával, vagy élettársával együtt írásban kérelmezi és a kérelmezők, valamint a velük együtt költöző személyek

a) tulajdonában lévő vagyontárgyak összértéke nem haladja meg az 1.000.000 Ft-ot,

b) együttes jövedelmükből számított egy főre eső nettó jövedelem a bérbeadás időpontjában a mindenkori öregségi nyugdíjminimum

ba) egyedülálló személy esetén 200 %-át eléri, de a 290 %-át nem haladja meg,

bb) 2 - 4 fős család esetén a 115 %-át eléri, de a 145 %-át nem haladja meg,

bc) 5 vagy ennél több fős család esetén a 100 %-át eléri, de a 200 %-át nem haladja meg.

c) önálló és beköltözhető lakó ingatlannal nem rendelkeznek.

(2) A kérelmezőnek csatolnia kell a kérelem benyújtása előtti hónap jövedelmét igazoló dokumentumot és amennyiben van jövedelemmel rendelkező vele együttköltöző személy, akkor az ő jövedelem igazolását is csatolni kell a kérelemhez.

(3) A bérbe adható lakás nagysága a jogszerűen együttköltözők számától függően az alábbi:

a) 1 - 2 személy esetén 1 szoba,

b) 3 személy esetén 1 - 1,5 szoba

c) 4 személy esetén 1,5 - 2 szoba

d) 5 vagy ennél több személy esetén 2,5 - 3 szoba.

(4) A szociális helyzet alapján bérbe adható lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés legfeljebb egy év meghatározott időtartamra köthető.

(5) Amennyiben a bérlő a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek megfelel, kérelmére a lakásbérleti szerződés időtartama újabb, legfeljebb egy év meghatározott időtartamra több alkalommal is meghosszabbítható.

(6) Ha a bérlő a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek nem felel meg, a lakásbérleti szerződésének meghosszabbítására költségelven megállapított lakbér alkalmazásával kerülhet sor.

(7) Ha a bérlő a költségelven megállapított lakbér fizetését nem vállalja, lakásbérleti szerződése megszűnik és cserelakás biztosítása nélkül a lakás elhagyására köteles.

3. Költségelven történő bérbeadás szabályai

6. § (1) Költségelven történő bérbeadásra akkor kerülhet sor, ha a nagykorú kérelmező írásban kérelmezi, és nem felel meg a szociálisan helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek.

(2) A lakásbérleti szerződés időtartama írásbeli kérelemre egymást követő több alkalommal, alkalmanként legfeljebb egy évvel meghosszabbítható.

(3) A bérlő írásbeli kérelmében kérelmezheti, hogy a bérbeadó a bérlő szociális helyzete alapján adja bérbé az általa költségelven bérlet bérleményt, ennek feltétele, hogy a bérlő megfeleljen a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó feltételeknek.

4. Piaci alapon történő bérbeadás szabályai

7. § (1) Érvényes és hatályos szerződéssel nem kötött, üresen álló és felújított lakást egyedi döntés, vagy pályázati eljárás alapján lehet piaci alapon bérbé adni.

(2) A bérleti jogviszony időtartama legfeljebb egy év lehet.

(3) Az a jövedelemmel rendelkező nagykorú személy pályázhat, akinek a nettó jövedelme a lakbér összegének 15 %-át meghaladja.

(4) Amennyiben a pályázó jövedelemmel rendelkező vele együtt költöző személlyel együtt pályázik, akkor ebben az esetben az együttköltözők nettó összjövedelmét kell alapul venni a lakbér megállapításánál.

(5) A pályázati kiírás tartalmi követelményei:

a) a meghirdetett lakás pontos címét,

b) a meghirdetett lakás méretét, elosztását, műszaki állapotát, felszereltségét, és egyéb lényeges jellemzőit,

c) a bérleti szerződés időtartamát,

d) a fizetendő lakbér összegét,

e) az óvadék mértékét,

f) a pályázat benyújtásának, és elbírálásának határidejét.

(6) Ha a lakásra kettő vagy több pályázó, azonos feltétellel pályázik, úgy közülük a legmagasabb igazolt jövedelemmel - együtt költözők esetén összjövedelemmel - rendelkező pályázóval létesíthető bérleti jogviszony.

(7) Ha a pályázat nyertese, vagy a lakásbérleti szerződés megkötésére jogosult visszalép a sorrendben őt követő pályázóval létesíthető bérleti jogviszony.

(8) Ha a lakásra érvényes pályázat nem érkezett, a lakás költségelven adható bérbé.

(9) A lakásbérleti szerződésben meghatározott idő lejártá előtti 30. napig benyújtott kérelem alapján a lakásbérleti szerződés egymást követő több alkalommal, alkalmanként legfeljebb egy évvel meghosszabbítható.

(10) Az önkormányzat költségvetési szervének megfelelő szakember ellátása érdekében pályázati eljárás és jövedelem vizsgálat mellőzésével lakás biztosítható annak a foglalkoztatottnak, akinek alkalmazása az önkormányzat valamely költségvetési szervének kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt.

(11) Szakember elhelyezése körében csak akkor adható bérbé önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozó tulajdonában nincs Martfű városban önálló, beköltözhető ingatlan.

(12) Szakember elhelyezés céljára lakást a foglalkoztatási jogviszony fennállásának időtartamára lehet bérbe adni.

(13) Szakember elhelyezés céljából létrejött bérleti szerződés tartalmára az e rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.

5. Bérlők házára vonatkozó különös szabályok

8. § A rendelet szabályait a bérlők házára vonatkozóan az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

a) a lakbér összege tartalmazza valamennyi közüzemi szolgáltatás és a bérbeadó által biztosított külön szolgáltatások díját.

b) az óvadék összege - a szociális helyzet alapján történő bérbeadás kivételével - egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

6. A bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérlési lakrész bérbeadásának feltételei

9. § Az önkormányzatnak nincs társbérlési szerződése.

10. § (1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérelmezhetik a bérbeadónál.

(2) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki

a) a bérlő házastársa, vagy élettársa és

b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

(3) Bérlőtársi jogviszony esetén az albérletbe adáshoz a bérlőtárs hozzájárulása is szükséges.

(4) A lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő a bérlő lakásbérlési szerződésének megszűnését követően elhelyezésre nem tarthat igényt.

7. A felek megállapodásának tartalma, a bérbeadó jogai és kötelezettségei

11. § (1) Amennyiben a bérbeadó a benyújtott lakás bérbeadására irányuló írásbeli kérelemnek helyt ad erről értesíti a leendő bérlőt, aki az értesítésének kézhezvételét követő 8 napon belül jogosult a bérbeadóval szerződést kötni.

(2) Ha a kérelmező (mint, leendő bérlő) mulasztása miatt a bérleti szerződés nem jön létre, a bérbeadó szerződéskötési kötelezettsége megszűnik. A bérbeadó erről a kérelmezőt értesíti.

(3) Ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban a lakást nem veszi birtokba, az a bérleti szerződéstől való elállásnak minősül. Ebben az esetben a bérbeadó a lakásra - a közérdekű elhelyezés, valamint bérlőkijelölési jog alapján biztosított lakást kivéve - más személlyel köthet szerződést.

(4) Amennyiben a bérlő beköltözhető lakástulajdont szerez, úgy köteles azt 30 napon belül bejelenteni, a bejelentést követően a lakásbérlési jogviszony felmondásra kerül. Amennyiben a bérletre jogosulatlanra vált bérlő a lakást nem hagyja el úgy jelen rendeletben meghatározott használati díjat köteles fizetni.

12. § A bérleti szerződésnek legalább az alábbiakat kell tartalmazni:

a) a szerződő felek megnevezését, a bérlő születési nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, személyi számát

b) a bérlemény pontos címét, amennyiben lehetséges helyiségek felsorolása, alapterület méretét, komfortfokozatot,

c) a bérlet célját

d) a bérlet időtartamát,

e) a birtokbaadás időpontját,

f) a lakbér összegét és esedékességének időpontját,

g) a bérlővel jogszerűen együtt költöző személyek számát, személyazonosító adatait,

- h) ha a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, akkor ennek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
- i) a szerződő felek jogait, kötelezettségeit,
- j) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

13. § (1) A bérbeadó köteles a bérleményt komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérlőnek átadni.

(2) A bérbeadó a birtokba adáskor a helyszínen leltárt készít, melyben feltünteti a bérlemény, és berendezéseinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével - a lakás átadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(3) A lakás átadásakor a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó gondoskodik.

(4) Amennyiben a bérlő a lakást korszerűsíti, vagy egyéb szempontból a lakás jobb használatát eredményező átalakítást végez, az nem járhat a lakás komfortfokozatának, szobaszámának megváltoztatásával.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott esetben meg kell jelölni az elvégzendő munkát, befejezésének határidejét, várható költségét, azt, hogy az teljes mértékben a bérlőt terheli és annak bérbeadó általi megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnése után nem jogosult.

(6) A korszerűsítési, átalakítási munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles beszerezni, a nem szakszerű munkavégzéssel okozott kárért teljes mértékben felel.

(7) A bérbeadó köteles gondoskodni a kizárólagos tulajdonában lévő épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a lakásban lévő fogyasztásmérő, a biztosítóablaktól kezdődő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

(8) A bérbeadó a társasházi és lakásszövetkezeti épületek esetében a (7) bekezdésben foglalt kötelezettségének a társasházi alapképzésnek, a közgyűlés döntésének, valamint az önkormányzat tulajdoni arányának megfelelően tesz eleget.

(9) Társasházi és lakásszövetkezeti lakások esetében a társasház közgyűlése vagy a lakásszövetkezet közgyűlése által megállapított közös költségek megfizetése a bérlőt, a felújítási alapképzéssel szembeni kötelezettségek teljesítése a bérbeadót terheli.

(10) A bérbeadó szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését, melyről jegyzőkönyvet köteles felvenni.

(11) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás tisztántartásáról, belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről, kivéve, ha arra a falban, vagy földemben lévő vezeték javításával összefüggő helyreállítási munkákkal, tovább az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatosan kerül sor.

(12) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben meghatározott kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, a lakás berendezéseinek állapota szükségessé teszi.

(13) A bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére átadni. Az átadásról a bérbeadó a helyszínen jegyzőkönyvet készít, melyben rögzíti a lakás tényleges állapotát, a hibákat és hiányosságokat.

(14) A (13) bekezdésben foglalt hibák és hiányosságok kijavítása a bérlő kötelezettsége, melynek elmulasztása esetén e rendelet 3. § (9) bekezdésében foglaltak alkalmazandók.

8. A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei

14. § (1) Az a személy, aki az önkormányzati tulajdonú bérlakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó - az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított naptól a lakásból való kiköltözésig - emelt összegű használati díjat köteles fizetni.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak alapján az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

a) 3 - 6. hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszeres összege,

b) a 6. hónaptól kezdve a lakás lakbérének háromszoros összege.

(4) Ha a jogcím nélküli lakáshasználónak - a vele együtt lakókra tekintettel meghatározott - egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, továbbá a létfenntartáshoz szükséges mértéken felüli ingó-, valamint forgalomképes ingatlanvagyonnal nem rendelkezik, kérésére a használati díj mértékét csökkenteni lehet. A csökkentett használati díj sem lehet azonban kevesebb a lakás lakbérének összegével.

(5) A bérbeadó a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználatról való tudomásszerzésétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti eljárást megindítani.

9. A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei

15. § (1) A bérlő az önkormányzati lakásba az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározottakon és az élettársán kívül más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult befogadni.

(2) A befogadás feltétele az (1) bekezdésben foglalt személyek esetében az önálló lakás hiánya.

10. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok

16. § A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a szerződő felek megállapodhatnak másik lakás bérbeadására. Amennyiben a bérleti szerződés közös megegyezéssel kerül megszüntetésre, és a szerződő felek megállapodnak másik lakás bérbeadásáról, akkor új bérleti szerződést kell kötni, az új bérleti szerződésre vonatkozó szabályok szerint. A közös megegyezéssel történő megszüntetés esetén az esetlegesen még fennálló, bérleti díj tartozást a bérlő köteles rendezni.

11. A cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértéke és feltételei

17. § Az önkormányzat az Ltv-ben foglaltakon túl cserelakást nem biztosít.

12. Az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását

18. § A bérleti jogviszony megszűnésével az önkormányzat nem biztosít más elhelyezést, a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt, és

köteles a lakást a lakásbérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban azt üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

13. A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei

19. § (1) A bérlő egy lakószobánál nagyobb szobaszámú lakása egy részét - kizárólag lakás céljára - az önkormányzat írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja.

(2) A bérbeadó az albérletbe adáshoz akkor járul hozzá, ha az albérlővel együtt az együttlakó személyek minden tagja részére legalább 10 m² nagyságú lakóterület biztosítható.

(3) Bérlőtársi jogviszony esetén az albérletbe adáshoz a bérlőtárs hozzájárulása is szükséges.

(4) A 10. § (4) bekezdésében foglaltakat jelen esetben is alkalmazni kell.

14. A lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértéke

20. § A lakbérek - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - mértékét a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

15. A lakbértámogatás mértéke, a jogosultság feltételei és eljárási szabályai

21. § A lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait Martfű Város Önkormányzatának a települési támogatásról szóló 3/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

16. A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítani

22. § A bérbeadó nem nyújt a bérleményekkel kapcsolatban külön szolgáltatást.

III. Fejezet

Helyiségbérlet szabályai

1. A helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei

23. § (1) Önkormányzati tulajdonú helyiség

a) pályázat útján, vagy

b) pályázat nélkül

adható bérbe.

(2) Bérbe adható azon üres helyiség, melyre a helyiség bérletére kötött határozott idejű bérleti jogviszony időtartama lejárt, vagy a jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésében a felek megállapodtak és a volt bérlő a helyiséget visszaadta a bérbeadónak.

(3) Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérleményből a bérlőnek a megszűnés napjáig ki kell költöznie, azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak át kell adnia. Ennek elmulasztása esetén jogcím nélküli használóvá válik, és a jogcím nélküli használattal érintett időszakra vonatkozóan használati díjfizetési kötelezettség terheli.

(4) Önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadása esetén 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles a bérlő megfizetni.

(5) A bérbe adható helyiségeket a 3. melléklet tartalmazza.

2. Helyiség hasznosítása pályázat útján

24. § (1) Amennyiben pályázat útján kívánja a bérbeadó bérbe adni a helyiséget, a pályázatot a polgármester írja ki, melyet a város honlapján és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján legalább 15 napra közzé teszi.

(2) A pályázati kiírásnak legalább tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett helyiség pontos címét,
- b) a meghirdetett helyiség műszaki állapotát, felszereltségét, és egyéb lényeges jellemzőit,
- c) a bérleti szerződés időtartamát,
- d) az előre egy összegben megfizetendő óvadék összegét,
- e) a pályázat benyújtásának, és elbírálásának határidejét,
- f) pályázati induló bérleti díjat,
- g) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett ingatlan esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeinek a bérleti díjba történő beszámítás módját,
- h) az egyéb pályázati feltételeket, mely során jelezni kell azt, hogy a pályázat kiírója jogosult eredménytelennek nyilvánítani a pályázati eljárást.

(3) A pályázati eljárás során biztosítani kell, hogy a pályázók a bérbeadás jogi feltételeiről részletes tájékoztatást kapjanak.

(4) A pályázatokat a polgármester részére postai úton, vagy személyesen zárt borítékban, egy példányban írásban kell eljuttatni.

(5) A beérkezett pályázati ajánlatokat a polgármester bírálja el.

(6) Eredménytelen pályázat esetén a polgármester új pályázatot írhat ki.

(7) A polgármester az eljárást lezáró döntése során a pályázatokat rangsorolni köteles.

(8) A bérbeadó írásbeli értesítésének kézhezvételét követő 8 napon belül a pályázat nyertes köteles a bérleti szerződést megkötöni és az általa megjelölt óvadék összegét ezen határidőn belül befizetni.

(9) Ha a pályázat nyertesének mulasztása miatt a bérleti szerződés nem jön létre, a bérbeadó szerződéskötési kötelezettsége megszűnik.

(10) Ha a pályázat nyertes a szerződésben megjelölt időpontban az ingatlant nem veszi birtokba, az a bérleti szerződéstől való elállásnak minősül. Ebben az esetben a bérbeadó a pályázat soron következő helyezettjével köthet szerződést.

(11) A pályázat nyertes a bérleti díjat a bérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. A bérleti díj havonta előre egy összegben a bérbeadó által kiállított számla alapján, legkésőbb a tárgyható 15. napjáig esedékes.

3. Helyiség hasznosítása pályázat nélkül

25. § (1) A polgármester jogosult helyiséget pályázati kiírás nélkül is bérbe adni:

- a) a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után az eredeti célra ugyanannak a bérlőnek,
- b) ha a bérbeadással a településen munkahelyteremtés valósul meg vagy azzal a lakossági szolgáltatások köre bővül.

(2) Helyiség ingyenes használatba adásáról kizárólag a képviselő-testület dönthet.

4. A helyiség bérleti szerződés elemei

26. § (1) Helyiség legfeljebb 5 év határozott időre adható bérbe, melyről a polgármester dönt.

(2) Amennyiben a bérlő vállalja, hogy a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával rendeltetésszerű használatra maga teszi alkalmassá, az ezzel kapcsolatban felmerülő költségeire bérleti díj beszámítás útján tarthat igényt.

- (3) A (2) bekezdés szerinti munkákat, azok költségeit, a benyújtandó dokumentumokat a bérleti szerződésben vagy a felek külön megállapodásában rögzíteni kell.
- (4) Nem térítheti meg a bérbeadó a bérlő azon költségeit, mely a folytatni kívánt tevékenység szakmagyakorlási előírásaival kapcsolatosan merül fel.
- (5) A beszámítás mértéke legfeljebb 12 havi bérleti díjnak megfelelő pénzösszeg lehet.
- (6) A bérleti jogot pályázat útján megszerző bérlővel a pályázati ajánlatában szereplő bérleti díj összegével, a biztosíték megfizetésének igazolását követően lehet megkötni a szerződést.
- (7) A bérbeadó a helyiséget leltár alapján köteles a bérlőnek birtokba adni, melynek időpontját a bérleti szerződésben rögzíteni kell.
- (8) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - kifejezett eltérő megállapodás hiányában - az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.
- (9) A bérlet tartama alatt a bérlő köteles túrni a bérbeadó:
- tulajdonosi, ellenőrzési jogainak gyakorlását,
 - az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavítását.
- (10) A bérlet tartama alatt a bérlő köteles gondoskodni
- az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a tevékenységével kapcsolatban keletkező kommunális hulladék elszállításáról,
 - a helyiségben lévő, leltárban rögzített felszerelések felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
 - az épület és a bérlő által kizárólagosan használt központi berendezésének karbantartásáról,
 - a helyiség nyílászáróinak, burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- (11) A helyiségbérlet megszűnésekor a bérlő cserehelyiségre nem tarthat igényt.
- (12) A helyiségbérlet megszűnésére az Ltv-nek a lakásbérlet, továbbá a helyiségbérlet megszűnésére vonatkozó szabályait egyaránt alkalmazni kell.

5. Helyiségbe történő befogadás és albérletbe adás szabályai

- 27. §** (1) A bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adható hozzájárulás, ha a
- bérlő által végzett és befogadni kívánt jogi vagy természetes személy tevékenysége együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
 - befogadott jogi vagy természetes személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt,
 - befogadott jogi vagy természetes személy tevékenysége a bérlő tevékenységével összefügg, az kiegészítő tevékenység.
- (2) A bérbeadói hozzájárulást írásban kell megadni. A hozzájárulás feltétele, hogy a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződést közös megegyezéssel módosítsa. A szerződés módosításakor a bérleti díj legfeljebb 25 %-os megemelését lehet kikötni.
- (3) A befogadott jogi vagy természetes személy, amennyiben a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, cserehelyiség igénye nélkül köteles a helyiséget elhagyni.
- (4) A bérbeadói hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.
- (5) Albérletbe adás esetében a befogadás szabályait kell alkalmazni az (1) bekezdés c) pontjának kivételével.

6. A helyiség bérlet használati díj szabályai

- 28. §** (1) Az a jogi vagy természetes személy, aki az önkormányzati tulajdonú helyiséget jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a helyiség vonatkozásában használati díjat köteles minden hónapban fizetni a bérbeadónak részére.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak alapján a használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított:

- a) 1. hónap végéig a bérleti szerződésben meghatározott helyiség bérleti díj kétszeres összege,
- b) a 2. hónaptól kezdve a bérleti szerződésben meghatározott helyiség bérleti díj négyszeres összege.

7. A helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei

- 29. §** (1) A bérlő az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át.
(2) A bérlő a helyiség bérleti jogát más helyiség bérleti jogára elcserélheti a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával, ha az új bérlő vállalja a bérleti jognak a bérleti szerződésben meghatározott feltételek szerinti folytatását.
(3) A helyiség bérleti jogának cseréjét, feltételeit háromoldalú szerződésben rögzíteni kell.

8. A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei

30. § (1) Az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának megállapításához ingatlanforgalmi értékbecslőt kell igénybe venni. Az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított ár irányárnak tekintendő. A vételárról a képviselő-testület dönt.

(2) Az adásvételi szerződés megkötésekor megállapított vételár legfeljebb 20 %-ának egy összegben való megfizetése köthető ki.

(3) Amennyiben a vevő a vételárat részletekben kívánja megfizetni, a havonta fizetendő részletet úgy kell megállapítani, hogy maximum 15 év alatt a teljes vételár megfizetésre kerüljön.

(4) Részletfizetéssel történő vétel esetén az adásvételi szerződésben a hátralék mértékéig jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni Martfű Város Önkormányzata javára.

(5) Amennyiben a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg és a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, 30 % árengedmény illeti meg.

(6) A vételár hátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén a vevőt a még fennálló tartozásból 30 % engedmény illeti meg.

(7) Amennyiben a vevő a havonta esedékes részletfizetéssel késedelembe esik, vagy az adásvételi szerződésben vállalt határidőben a teljes vételárat nem fizeti meg, a késedelmes teljesítés után a Ptk. szerinti kamatot kell felszámítani. A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a vevő késedelmét kimenti.

31. § Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése esetén a 30. §-ban foglaltak szerint kell eljárni, a 30. § (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak nem alkalmazhatók.

9. Az elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei

32. § Az elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítésére a 30. §-ban foglalt rendelkezések az irányadók.

33. § Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésére a 31. §-ban foglalt rendelkezések az irányadók.

34. § A 32. és 33. § esetében a vételár a mindenkori forgalmi érték.

10. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai

35. § A lakások elidegenítéséből származó bevételeket az önkormányzat:

- a) a tulajdonában lévő bérlakások felújítására, karbantartására,
- b) önkormányzati tulajdonú bérlakások építésére,
- c) a településrendezési tervek szerint lakóövezetbe besorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására,
- d) állampolgár tulajdonában lévő lakásépítési vagy lakásvásárlási támogatás nyújtására használja.

11. A szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei

36. § A szociális intézményből elbocsátott személy részére az önkormányzat nem biztosít másik lakást.

12. Az önkormányzat költségvetési szervének saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség bérbeadására történő felhatalmazás, illetőleg a bérbeadás feltételei

37. § A képviselő-testület költségvetési szerveik részére ingyenesen biztosítja a feladat ellátáshoz szükséges helyiséget.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

1. Vegyes rendelkezések

38. § (1) A rendelet hatályba lépését megelőzően benyújtott, de a rendelet hatályba lépéséig el nem bírált kérelmeket e rendelet szerint kell elbírálni.

(2) A tárgyévben benyújtott, el nem bíralt kérelmeket a kérelmező minden év január 15. napjáig köteles megújítani.

2. Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések

39. § (1) A rendelet 2020. január 1. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről szóló 27/2016. (XI. 25.) önkormányzati rendelete.

(3) A rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvnek megfelel.

Dr. Papp Antal sk.
polgármester

Szász Éva sk.
jegyző

1. melléklet a ____/2019. (XI. ____) rendelethez

1. Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások

Bata út 11. fsz. 10.	70,8 m ²
Bata út 6. fsz. 8.	51,5 m ²
Gesztenye sor 3. II/9.	52 m ²
Gesztenye sor 5. II/7.	54 m ²
Iskola út 3.	50 m ²
Kossuth L. u. 20.	147 m ²
Május 1. út 12. fsz. 1.	33 m ²
Május 1. út 16. fsz. 3.	33 m ²
Május 1. út 20. fsz. 4.	33 m ²
Május 1. út 8. II. 14.	33 m ²
Május 1. út 8. II. 17.	33 m ²
Május 1. út. 8 I. 6.	33 m ²
Munkácsy út 83. II. 9.	69 m ²
Munkácsy út 85. fsz. 3.	57 m ²
Munkácsy út 87. I. 6.	68 m ²
Munkácsy út 87. I. 7.	59 m ²
Munkácsy út 87. II. 10.	68 m ²
Simon Ferenc út 6.	71 m ²
Szolnoki út 108. III. 10.	49 m ²
Szolnoki út 108. III. 9.	55 m ²
Szolnoki út 110. fsz. 1.	40 m ²
Szolnoki út 110. I. 3.	49 m ²
Szolnoki út 110. III. 9.	49 m ²
Szolnoki út 59. IV. 17.	55 m ²
Szolnoki út 90. fsz. 1.	56 m ²
Szolnoki út 90. II. 7.	49 m ²
Szolnoki út 90. IV. 12.	49 m ²
Szolnoki út 92.fsz. 1.	58 m ²
Szolnoki út 94. II. 7.	66 m ²
Bata út 6. fsz. gondnoki szoba	51,5 m ²
Bata út 11. fsz. 10. gondnoki szoba	70,8 m ²

2. Garzonlakások

Május 1. út 22-24.

Május 1. út 22. fsz. 1.	38 m ²
Május 1. út 22. fsz. 2.	34 m ²
Május 1. út 22. fsz. 3.	38 m ²
Május 1. út 22. fsz. 4.	50 m ²
Május 1. út 24. fsz. 1.	25 m ²
Május 1. út 24. fsz. 2.	30 m ²
Május 1. út 24. fsz. 3.	25 m ²
Május 1. út 24. fsz. 4.	34 m ²
Május 1. út 24. fsz. 5.	30 m ²
Május 1. út 24. fsz. 6.	29 m ²
Május 1. út 24. fsz. 7.	30 m ²
Május 1. út 24. fsz. 8.	30 m ²
Május 1. út 24. fsz. 9.	30 m ²
Május 1. út 24. fsz. 10.	30 m ²
Május 1. út 24. fsz. 11.	33 m ²
Május 1. út 24. fsz. 12.	31 m ²
Május 1. út 24. fsz. 13.	31 m ²
Május 1. út 24. fsz. 14.	31 m ²
Május 1. út 24. fsz. 15.	29 m ²
Május 1. út 24. fsz. 16.	40 m ²
Május 1. út 24. fsz. 17.	27 m ²
Május 1. út 24. fsz. 18.	27 m ²
Május 1. út 24. fsz. 19.	27 m ²
Május 1. út 24. fsz. 20.	34 m ²
Május 1. út 24. fsz. 21.	28 m ²
Május 1. út 24. fsz. 22.	32 m ²
Május 1. út 24. fsz. 23.	34 m ²
Május 1. út 24. fsz. 24.	38 m ²

3. Bérlok háza

Bata út 6. és a Bata út 11.

Bata út 6. fsz. 1.	19 m ²	Bata út 11. fsz. 1	19 m ²
Bata út 6. fsz. 2.	12 m ²	Bata út 11. fsz. 2.	25 m ²
Bata út 6. fsz. 3.	19 m ²	Bata út 11. fsz. 3.	19 m ²
Bata út 6. fsz. 4.	19 m ²	Bata út 11. fsz. 4.	19 m ²
Bata út 6. fsz. 5.	19 m ²	Bata út 11. fsz. 6.	25 m ²
Bata út 6. fsz. 6.	19 m ²	Bata út 11. fsz. 7.	12 m ²
Bata út 6. fsz. 7.	12 m ²	Bata út 11. fsz. 8.	19 m ²
Bata út 6. fsz. 9.	19 m ²	Bata út 11. I. em. 11.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 10.	12 m ²	Bata út 11. I. em. 13.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 11.	12 m ²	Bata út 11. I. em. 14.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 12.	19 m ²	Bata út 11. I. em. 15.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 13.	19 m ²	Bata út 11. I. em. 17.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 14.	19 m ²	Bata út 11. I. em. 19.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 15.	12 m ²	Bata út 11. I. em. 20.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 17.	19 m ²	Bata út 11. I. em. 21.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 18.	19 m ²	Bata út 11. I. em. 23.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 19.	19 m ²	Bata út 11. I. em. 24.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 20.	19 m ²	Bata út 11. II. em. 25.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 21.	19 m ²	Bata út 11. II. em. 27.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 22.	19 m ²	Bata út 11. II. em. 28.	19 m ²
Bata út 6. I. em. 23.	19 m ²	Bata út 11. II. em. 29.	19 m ²
Bata út 6. II. em. 27.	19 m ²	Bata út 11. II. em. 31.	19 m ²
Bata út 6. II. em. 28.	19 m ²	Bata út 11. II. em. 33.	19 m ²
Bata út 6. II. em. 29.	12 m ²	Bata út 11. II. em. 34.	19 m ²
Bata út 6. II. em. 31.	19 m ²	Bata út 11. II. em. 35.	19 m ²
Bata út 6. II. em. 32.	19 m ²	Bata út 11. II. em. 37.	19 m ²
Bata út 6. II. em. 33.	19 m ²	Bata út 11. II. em. 38.	19 m ²
Bata út 6. II. em. 24.	12 m ²		
Bata út 6. II. em. 25.	19 m ²		
Bata út 6. II. em. 26.	19 m ²		
Bata út 6. II. em. 34.	19 m ²		
Bata út 6. II. em. 35.	19 m ²		
Bata út 6. II. em. 36.	19 m ²		
Bata út 6. II. em. 37.	19 m ²		

2. melléklet a ___/2019. (XI. ___) rendelethez

Lakbér mértéke

1. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén:

a) Május 1. út 22-24. (garzonlakások)	318 Ft/m ² /hó
b) Bér lakások	455 Ft/m ² /hó
c) Kossuth út 20.	314 Ft/m ² /hó
d) Bata út 6. fsz. és Bata út 11. fsz. 10. (gondnoki lakás)	519 Ft/m ² /hó
e) Bata út 6. és Bata út 11. (Bérlők háza)	
ea) 12 m ² -es szoba	18.000 Ft/szoba/hó
eb) 19 m ² -es szoba	31.500 Ft/szoba/hó
ec) 25 m ² -es szoba	34.000 Ft/szoba/hó

2. Költségelví bérbeadás esetén:

a) Május 1. út 22-24. (garzonlakások)	343 Ft/m ² /hó
b) Bér lakások	500 Ft/m ² /hó
c) Martfű, Kossuth út 20.	349 Ft/m ² /hó
d) Bata út 6. fsz. és Bata út 11. fsz. 10. (gondnoki lakás)	577 Ft/m ² /hó
e) Bata út 6. és Bata út 11. (Bérlők háza)	
ea) 12 m ² -es szoba	20.500 Ft/szoba/hó
eb) 19 m ² -es szoba	35.000 Ft/szoba/hó
ec) 25 m ² -es szoba	37.500 Ft/szoba/hó

3. Piaci alapú bérbeadás esetén:

a) Május 1. út 22-24. (garzonlakások)	495 Ft/m ² /hó
b) Bér lakások	715 Ft/m ² /hó
c) Kossuth út 20.	384 Ft/m ² /hó
d) Bata út 6. fsz. és Bata út 11. fsz. 10. (gondnoki lakás)	826 Ft/m ² /hó
e) Bata út 6. és Bata út 11. (Bérlők háza)	
ea) 12 m ² -es szoba	23.000 Ft/szoba/hó
eb) 19 m ² -es szoba	38.500 Ft/szoba/hó
ec) 25 m ² -es szoba	41.000 Ft/szoba/hó

3. melléklet a ____/2019. (XI. ____) rendelethez

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek

Gesztenye sor 1. (volt Opár Csarnok)

Hősök tere 10.

Kossuth út 19.

Május 1. út 1. AC karbantartóműhely

Május 1. út 8. Egészségház

Május 1. út 26. a volt gyermekorvosi rendelő és védőnői szolgálat épülete

Mártírok út 4. volt általános iskola épülete

Piac tér 6. Piac

Strand út 3. Sportpálya és sport öltöző

Szolnoki út 123.

Szolnoki út 123. ingatlanból 14,5 m² alapterületű helyiség

Bata út 4/A. volt bölcsőde

Bata út 4. földszint és emelet

Általános indokolás

A rendelet megalkotását indokolja a jelenleg hatályos jogszabálynak való megfelelés.

Részletes indokolás

A rendelet 1. §-ához

A rendelet célját határozza meg, mely az önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának törvényben nem szabályozott feltételei és eljárási rendje.

A rendelet tárgyi hatályát tartalmazza. A rendelet az önkormányzat tulajdonában álló minden lakásra ideértve a garzonházban lévő lakásokat, a szobabérlők házában lévő lakrészt (a továbbiakban: lakás), és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) vonatkozik.

A Képviselő-testület, mint tulajdonosi joggyakorló az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlását és a kötelezettségek teljesítését az önkormányzat mindenkori polgármestere hatáskörébe utalja a rendeletbe foglalt kivételekkel.

A rendelet 2. §-ához

A rendeletben használt fogalmak magyarázatát tartalmazza.

a) nagykorú: az a természetes személy, aki a 18. életévét betöltötte, és akinek a cselekvőképességét a törvény nem korlátozza.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 2:10. § [A kiskorúság]

(1) Kiskorú az, aki a tizennyolcadik életévét nem töltötte be. A kiskorú a házasságkötéssel nagykorúvá válik.

A törvény rendelkezéséből következik, hogy nagykorú, aki 18. életévét betöltötte, vagy az a kiskorú, aki érvényes házasságot kötött.

b) bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 21. § (2) bekezdése szerinti személyek.

Az Ltv. 21. § (2) bekezdése értelmében:

Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

c) önkormányzati lakásigénylővel (kérelmezővel) együtt költöző: az a természetes személy, aki a lakásigénylővel együtt költözik a lakásba.

Az önkormányzat eredeti jogalkotói hatáskörben eljárva maga alkotta meg ezt a fogalmat.

d) óvadék: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:95. § rendelkezése szerinti biztosíték.

A Ptk. 5:95. § [Az óvadék alapítása]

(1) Óvadék

a) pénzen és értékpapíron,

b) fizetésiszámla-követelésen, illetve betétszerződésből eredő követelésen vagy egyébként jogszabály rendelkezése szerint számlavezetőként erre feljogosított intézmény által vezetett

számlán nyilvántartott követelésen (a továbbiakban e cím alkalmazásában: fizetesiszámla-követelés), továbbá

c) jogszabályban óvadék tárgyaként meghatározott más vagyontárgyon alapítható.

(2) Óvadéket pénzen és nem dematerializált értékpapíron kézizálogjogként, dematerializált értékpapíron, fizetesiszámla-követelésen és jogszabályban óvadék tárgyaként meghatározott más vagyontárgyon pedig úgy kell alapítani, hogy annak eredményeként az óvadék tárgya egyértelműen azonosítható módon az óvadék kötelezettjének hatalmából az óvadék jogosultjának hatalmába kerüljön, vagy az óvadék kötelezettjének korlátlan rendelkezése alól egyébként kikerüljön.

(3) Dematerializált értékpapíron és fizetesiszámla-követelésen óvadék

a) a számlatulajdonos, a számlavezető és az óvadék jogosultja közötti írásbeli megállapodással, amely szerint a számlavezető a számlatulajdonos rendelkezéseit az óvadék jogosultjának jóváhagyásával, az óvadék jogosultjának rendelkezéseit a számlatulajdonos jóváhagyása nélkül is teljesíti; vagy

b) a számlavezető javára önmagában a számlatulajdonos és a számlavezető közötti zálogszerződéssel is alapítható.

(4) A számlavezető a dematerializált értékpapíron és fizetesiszámla-követelésen fennálló óvadéket valamennyi számlakivonaton és egyéb egyenlegközlő iraton köteles feltüntetni.

e) gazdálkodó szervezet: a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerinti gazdálkodó szervezet.

A Polgári perrendtartásról szóló 2016. CXXX. törvény 7. § (1) bekezdés 6. pontja értelmében: gazdálkodó szervezet: a gazdasági társaság, az európai részvénytársaság, az egyesülés, az európai gazdasági egyesülés, az európai területi társulás, a szövetkezet, a lakásszövetkezet, az európai szövetkezet, a vízgazdálkodási társulat, az erdőbirtokossági társulat, a külföldi székhelyű vállalat magyarországi fióktelepe, az állami vállalat, az egyéb állami gazdálkodó szerv, az egyes jogi személyek vállalata, a közös vállalat, a végrehajtói iroda, a közjegyzői iroda, az ügyvédi iroda, a szabadalmi ügyvivői iroda, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár, az egyéni cég, továbbá az egyéni vállalkozó, emellett gazdálkodó tevékenységével összefüggő polgári jogi kapcsolataiban az állam, a helyi önkormányzat, a költségvetési szerv, jogszabály alapján a költségvetési szervek gazdálkodására vonatkozó szabályokat alkalmazó egyéb jogi személy, az egyesület, a köztisztviselő, valamint az alapítvány;

f) jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott.

jövedelem: - az (1a) bekezdésben foglalt kivétellel, valamint figyelemmel az (1b) és (1c) bekezdésben foglaltakra - az elismert költségekkel és a befizetési kötelezettséggel csökkentett

(1b) Az (1) bekezdés a) pontjának alkalmazásában elismert költségnek minősül a személyi jövedelemadóról szóló törvényben elismert költség, valamint a fizetett tartásdíj. Ha a magánszemély az egyszerűsített vállalkozói adó vagy egyszerűsített közteherhivatali hozzájárulás alapjául szolgáló bevételt szerez, a bevétel csökkenthető a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint elismert költségnek minősülő igazolt kiadásokkal, ennek hiányában a bevétel 40%-ával. Ha a mezőgazdasági őstermelő adóévi őstermelésből származó bevétele nem több a kistermelés értékhatáránál (illetve ha részére támogatást folyósítottak, annak a folyósított támogatással növelt összegénél), akkor a bevétel csökkenthető az igazolt költségekkel, továbbá a bevétel 40%-ának megfelelő összeggel, vagy a bevétel 85%-ának, illetőleg állattenyésztés esetén 94%-ának megfelelő összeggel.

(1c) Az (1) bekezdés a) pontjának alkalmazásában befizetési kötelezettségnek minősül a személyi jövedelemadó, az egyszerűsített vállalkozási adó, a magánszemélyt terhelő egyszerűsített közteherviselési hozzájárulás, járulék, egészségügyi szolgáltatási járulék, nyugdíjjárulék, nyugdíjbiztosítási járulék, magán-nyugdíjpénztári tagdíj és munkavállalói járulék.

A lakás bérbeadásának feltételeit határozza meg, mely írásbeli kérelemre, nagykorú számára lehetséges, tartalmazza a kizáró okokat, az óvadékot, bérleti díj fizetés határidejét.

A rendelet 4. §-ához

A beérkezett kérelmek elbírálásának rangsorolását és annak jogosultját tartalmazza.

A bérbeadás jellegét határozza meg szociális, költségelvű vagy piaci alapon.

A rendelet 5. §-ához

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai részletezi.

§ A bérbe adható lakás nagyságát határozza meg a jogszerűen együttköltözők számától függően, mely a következő:

- a) 1 - 2 személy esetén 1 szoba,
- b) 3 személy esetén 1 - 1,5 szoba
- c) 4 személy esetén 1,5 - 2 szoba
- d) 5 vagy ennél több személy esetén 2,5 - 3 szoba.

A szociálisan bérbe adható lakás bérleti szerződésének időtartamát (1 év), a meghosszabbítást tartalmazza, és, ha a kérelmező már nem felel meg a szociális alapon történő bérbeadás szabályainak, akkor milyen bérleti jelleg áll fenn.

A rendelet 6. §-ához

Költségelven történő bérbeadás szabályait tartalmazza.

A rendelet 7. §-ához

Piaci alapon történő bérbeadás szabályait tartalmazza.

Az önkormányzat költségvetési szervénél megfelelő szakember számára biztosítható lakás eljárási szabályait tartalmazza.

A rendelet 8. §-ához

Bérlők házára vonatkozó különös szabályokat tartalmazza.

A rendelet 9-10 §-ához

A 9. § kimondja, hogy az önkormányzatnak nincs társbérleti szerződése, erre tekintettel ilyen jellegű szabályoz nem került rögzítésre.

A bérlőtársi szerződés megkötésére vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A rendelet 11-13. §-ához

A felek megállapodásának tartalmát, a bérbeadó jogait és kötelezettségeit határozza meg.

A rendelet 14. §-ához

A lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit szabályozza.

A rendelet 15. §-ához

A bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit szabályozza.

A rendelet 16. §-ához

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A rendelet 17. §-ához

A cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértéke és feltételeit szabályozza.

A rendelet 18. §-ához

Az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeiről rendelkezik.

A rendelet 19. §-ához

A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit tartalmazza.

A rendelet 20. §-ához

A lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelví vagy piaci alapú bérlet - szerinti differenciált mértéket tartalmazza.

A rendelet 21. §-ához

A lakbértámogatás mértéke, a jogosultság feltételei és eljárási szabályait Martfű Város Önkormányzatának a települési támogatásról szóló 3/2015. (II. 27.) rendelete tartalmazza.

Az önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése értelmében:

A Képviselő-testület lakhatási támogatás formájában települési támogatást állapít meg a szociálisan rászorult személyeknek az általuk lakott lakás rendszeres fenntartási költségeinek viseléséhez.

(2) Lakhatási támogatásra az a martfűi lakcímmel rendelkező személy jogosult, akinek

a) családjában

aa) 1 fő esetén a havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 220 %-át,

ab) 2-3 fő esetén az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 180 %-át,

ac) 4 és több fő esetén az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150 %-át,

ad)

ae)

af)

- b) az Szt. 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti vagyonnal nem rendelkezik, és*
- c) az érintett ingatlanban az alábbi jogcímek valamelyike szerint életvitelszerűen lakik*
- ca) önkormányzati bérlakás, lakáscélú bérlemény bérlője,*
- cb) önkormányzati bérlakásra lakáshasználati szerződéssel rendelkező lakáshasználó,*
- cc) önkormányzati szolgálati lakás használója,*
- cd) magántulajdonú lakás tulajdonosa, haszonélvezője, használója, bérlője.*

(3)

(4)

(5) Az önkormányzat a lakhatási támogatást természetbeni ellátás formájában nyújtja. A lakhatási támogatás folyósítása a szolgáltató részére történik, annak összegét a szolgáltató írja jóvá.

(6) Azon személy részére, akinél előrefizetős készülék működik, a lakhatási támogatást részben vagy egészben a készülék működtetését lehetővé tevő eszköz – kódhordozó – formájában kell nyújtani, ideértve a készülék feltöltésének elektronikus úton, a fogyasztó javára történő teljesítését is.

(7) A lakhatási támogatás megállapítása iránti kérelemhez csatolni kell

a) a családban élő személyek jövedelemigazolását és vagyonyilatkozatát,

b) a lakásban lakás jogcímét igazoló okiratot (bérleti, használati, adásvételi szerződés, egyéb jogcímet igazoló irat),

c)

d) annak a szolgáltatónak az utolsó havi teljes számlamásolatát, amelyre a kérelmező a lakhatási támogatás utalását kéri,

e) a közös képviselő igazolását, amennyiben a kérelmező a lakhatási támogatást közös költség megtérítéséhez kéri

f)

(8) Önkormányzati bérlakás esetén a lakhatási támogatást elsősorban az önkormányzati lakás bérleti díjának csökkentésére kell nyújtani.

(9) A lakhatási támogatás mértéke havi 3.000.- Ft.

(10) A lakhatási támogatás ugyanazon lakás esetén csak egy jogosult részére állapítható meg, függetlenül a lakásban élő családok számától. Külön lakásnak kell tekinteni az albérletet és a jogerős bírói határozattal megosztott lakás lakrészeit.

(11) A lakhatási támogatásra való jogosultság a kérelem benyújtása hónapjának első napjától egy év időtartamra kerül megállapításra.

(12)

(13) Nem részesülhet lakhatási támogatásban az az önkormányzati lakás bérlője, akinek 3 hónapot meghaladó bérleti díj tartozása van.

(14) A lakhatási támogatás iránti kérelem e rendelet 1. melléklete szerinti nyomtatványon nyújtható be.

A rendelet 22. §-ához

A bérbeadó nem nyújt a bérleményekkel kapcsolatban külön szolgáltatást.

A rendelet 23. §-ához

A helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit szabályozza.

A rendelet 24. §-ához

Pályázat útján történő helyiség hasznosításának szabályait tartalmazza.

A rendelet 25. §-ához

Pályázat nélkül történő helyiség hasznosításának szabályait tartalmazza.

A rendelet 26. §-ához

A helyiség bérleti szerződés elemei szabályozza.

A rendelet 27. §-ához

Helyiségbe történő befogadás és albérletbe adás szabályait tartalmazza.

A rendelet 28. §-ához

A helyiség bérlet használati díj szabályai tartalmazza.

A rendelet 29. §-ához

A helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit szabályozza.

A rendelet 30-31. §-ához

A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit szabályozza.

A rendelet 32-33-34. §-ához

Az elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módja, feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit szabályozza.

A rendelet 35. §-ához

A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait tartalmazza.

A rendelet 36. §-ához

A szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit tartalmazza.

A rendelet 37. §-ához

Az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit tartalmazza.

A rendelet 38. §-ához

A rendelet hatályba lépését megelőzően benyújtott, de a rendelet hatályba lépéséig el nem bírált kérelmekre vonatkozó szabályozást tartalmaz, valamint a tárgyévi kérelmek hatályát szabályozza.

A rendelet 39. §-ához

A rendelet hatálybalépését, valamint a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvnek történő megfelelést tartalmazza.

A rendelet 1. mellékletéhez

A bérbé adható önkormányzati bérlakásokat, garzonlakásokat, bérlők házát tartalmazza.

A rendelet 2. mellékletéhez

A lakbérek mértékét tartalmazza.

Az idei évben a Garzon tetőfelújítására bruttó 45.000.000,-Ft lett betervezve, mely indokolja a bérleti díjak 2020-as emelését.

A 2019-es évre vonatkozó lakásbérleti szerződések 1 éves időtartamra lettek megkötve, úgy, hogy valamennyi szerződés esetében a bérbeadó (önkormányzat) kikötötte az egyoldalú bérleti díj emelés jogosságát.

Figyelemmel a fent említett indokra 2020. január 1-jétől 30 %-os bérleti díj emelésre kerül sor az alábbiak szerint:

	jelenlegi díjtétel	30 %-os emelés mértéke	tervezett díjtétel
Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén			
Május 1. út 22-24. (garzonlakások)	318 Ft/m ² /hó	95 Ft/m ² /hó	413 Ft/m ² /hó
Bérlakások	455 Ft/m ² /hó	137 Ft/m ² /hó	592 Ft/m ² /hó
Bata út 6. fsz. és Bata út 11. fsz. 10. (gondnoki lakás)	519 Ft/m ² /hó	156 Ft/m ² /hó	675 Ft/m ² /hó
Költségelví bérbeadás esetén			
Május 1. út 22-24. (garzonlakások)	343 Ft/m ² /hó	103 Ft/m ² /hó	446 Ft/m ² /hó
Bérlakások	500 Ft/m ² /hó	150 Ft/m ² /hó	650 Ft/m ² /hó
Bata út 6. fsz. és Bata út 11. fsz. 10. (gondnoki lakás)	577 Ft/m ² /hó	173 Ft/m ² /hó	750 Ft/m ² /hó
Piaci alapú bérbeadás esetén			
Május 1. út 22-24. (garzonlakások)	381 Ft/m ² /hó	114 Ft/m ² /hó	495 Ft/m ² /hó
Bérlakások	550 Ft/m ² /hó	165 Ft/m ² /hó	715 Ft/m ² /hó
Bata út 6. fsz. és Bata út 11. fsz. 10. (gondnoki lakás)	635 Ft/m ² /hó	191 Ft/m ² /hó	826 Ft/m ² /hó

Példákon bemutatva a várható bérleti díj emelkedést:

Garzonlakás Május 1. út 24. fsz. 10. 30 m ²				
	Jelenlegi díjtétel	Jelenleg fizetendő bérleti díj	30 %-os emelkedés díjtétele	30 %-os bérleti díj
Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén	318 Ft/m ² /hó	9 540 Ft	413 Ft/m ² /hó	12 390 Ft
Költségelví bérbeadás esetén	343 Ft/m ² /hó	10 290 Ft	446 Ft/m ² /hó	13 380 Ft
Piaci alapú bérbeadás esetén	381 Ft/m ² /hó	11 430 Ft	495 Ft/m ² /hó	14 850 Ft

Bérlakás Bata út 11. fsz. 10. 70,8 m ²				
	Jelenlegi díjtétel	Jelenleg fizetendő bérleti díj	30 %-os emelkedés díjtétele	30 %-os bérleti díj
Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén	455 Ft/m ² /hó	32 214 Ft	592 Ft/m ² /hó	41 914 Ft
Költségelví bérbeadás esetén	500 Ft/m ² /hó	35 400 Ft	650 Ft/m ² /hó	46 020 Ft
Piaci alapú bérbeadás esetén	550 Ft/m ² /hó	38 940 Ft	715 Ft/m ² /hó	50 622 Ft

Bérlakás Bata út 6. fsz. gondnoki szoba 51,5 m ²				
	Jelenlegi díjtétel	Jelenleg fizetendő bérleti díj	30 %-os emelkedés díjtétele	30 %-os bérleti díj
Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén	519 Ft/m ² /hó	26 729 Ft	675 Ft/m ² /hó	34 763 Ft
Költségelví bérbeadás esetén	577 Ft/m ² /hó	29 716 Ft	750 Ft/m ² /hó	38 625 Ft
Piaci alapú bérbeadás esetén	635 Ft/m ² /hó	32 703 Ft	826 Ft/m ² /hó	42 539 Ft

A rendelet 3. mellékletéhez

Az önkormányzat tulajdonában lévő bérbe adható helyiségek felsorolását tartalmazza.

A rendelet indokolását a Nemzeti Jogszabálytár felületén közzé kell tenni.

Előzetes hatásvizsgálat

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen:

1.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet hatályba lépésével az önkormányzat bevételei növekedni fognak. A bérbeadás során átláthatóbb és a lakástörvény által előírt valamennyi jogterület szabályozásra kerül.

1.2. Környezeti és egészségi következményei:

A rendelet környezeti és egészségi hatással nem jár.

1.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet megalkotásával az adminisztratív terhek növekednek, tekintettel arra, hogy a havonta kiállításra kerülő számlázás mennyisége növekedni fog.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogszabály szélesebb jogterületet szabályoz, mint a korábbi helyi rendelet, megalkotásának elmaradása sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében szabályozott jogállamiság elvéből következő jogbiztonság követelményét.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.