

216/2022.

ELŐTERJESZTÉS

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. december 15-i ülésére**

Tárgy: Rendelet az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről

Előterjesztő: Szabóné Czifra Melinda jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

2021. október 28-ai ülésén tárgyalta első olvasatban a Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendeletének tervezetét (a továbbiakban: Tervezet). Akkor önkormányzati tulajdonban 17 lakás (+ az iskola épületében ideiglenes lakásként használt irodahelyiségek) volt.

Önkormányzatunk tulajdonában jelenleg már 20 lakás van, (+ az iskolában ideiglenes lakásként használt iroda rendeltetésű helyiségek) ezért a rendelet mielőbbi megalkotása is aktuálissá vált.

2022. szeptember 29-ai ülésén tárgyalta második olvasatban a Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendeletének tervezetét (a továbbiakban: Tervezet). A képviselő-testület ülésén két határozatot fogadott el a testület az alábbiak szerint:

a) 263/2022. (IX.29.) számú képviselő-testületi határozat:

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az önkormányzati lakásrendelet második olvasatra előterjesztett szövegét.

Felkéri a jegyzőt, hogy a tárgyalása során elhangzott észrevételek, javaslatok figyelembevételével – a Humán Bizottság közreműködésével – készítse el a rendelttervezet rendeletalkotásra alkalmas változatát és azt a szükséges mellékletekkel együtt terjessze a Képviselő-testület elé.

b) 264/2022.(IX.29.) számú képviselő-testületi határozat:

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a 159/2022. számmal előterjesztett önkormányzati lakásrendelettervezettel kapcsolatban a 2022. október 17-i héten tart egy konzultációt, melyre meghívást kapnak a települési képviselők és a bizottsági tagok.

Fenti két határozat végrehajtása más irányú elfoglaltságaim miatt nem teljesült, de a rendelettervezetet elkészítettem.

A Tervezet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) előírt kötelező jelleggel szabályozandó rendelkezéseket tartalmazza, figyelembe véve a Humán Bizottság 2022. szeptember 26-i ülésén elhangzott hozzászólásokat.

A rendelet-tervezet bevezető része (hatáskörök megjelölése) pontosan mutatja a kötelezően szabályozandó elemeket, ugyanis a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (továbbiakban: Jszt.) 53. § (1) bekezdése világosan fogalmaz, a nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek megalkotásához szükséges **valamennyi** olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják.

Jelen előkészítés során az eddigiek tervezetekben nem szereplő javaslatokat - a lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet – szerint differenciált mértékét, a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait – tartalmazzák.

Fentiek ne lehetnek ad hoc jellegű megállapítások, hiszen a Ltv. meghatározza az elveket. Ezen elvek mentén tettem javaslatot a rendelet 1. mellékletében szereplő lakberek mértékére.

Szociális lakbér

A szociális helyzetre tekintettel megállapított lakbérnek nem kell fedeznie a tulajdonos önkormányzat által a lakásra fordított kiadások összegét (ugyanakkor nem kizárt, hogy elérje azt).

A Lakástörvény 13. § (2) bekezdése alapján a 13. § (1) bekezdésben felsorolt munkálatok (a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos munkák) elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli. Ezt a kötelezettséget azonban a fizetendő lakbér összegének megállapításakor figyelembe kell venni.

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a bérlőnek a bérbeadótól átvállalt karbantartási, hibaelhárítási kötelezettségei, továbbá a bérbeadó által nyújtott szolgáltatások figyelembevételével kell megállapítani (Lakástörvény 34. § (2) bekezdés). A 34. § (3) bekezdés előírja, hogy meg kell határozni az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, jogosultsági feltételeit és eljárási szabályait is. A jogosultság fennállását évente felül kell vizsgálni és a lakbértámogatást a feltételek megszűnése esetén meg kell szüntetni.

Itt jegyzem meg, hogy ezidáig a Képviselő-testület szociális alapon nem adott bérbe lakást.

Költségelvű lakbér

A Lakástörvény 34. § (4) bekezdése alapján a költségelven megállapított lakbér mértékét is a lakás alapvető jellemzői, valamint a bérbeadó és a bérlő közötti feladatmegosztás figyelembevételével kell megállapítani, azonban követelmény, hogy a bérbeadót terhelő, az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, lakásberendezéssel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

Piaci alapú lakbér

A Lakástörvény 34. § (5) bekezdése írja elő, hogy a piaci alapú lakbérnek a teljes ráfordítást fedeznie kell azzal, hogy a bevétel nyereséget is tartalmazzon. Ez nem jelenti azt, hogy a piaci alapú lakbér megállapítása egyedileg, versenyztetés útján történhetne. A piaci alapú lakbér összegét ugyanúgy a rendeletben kell rögzíteni, mint a kedvezményes lakbéréket. A 2006. évben hatályba lépett törvénymódosítás indokolása szerint ugyanis a rendeletben történő szabályozás pontosabb megfogalmazása éppen azt a célt szolgálta, hogy megakadályozza azt a - jogalkotó szerint törvénysértő - gyakorlatot, amely licitálással, vagy egyedi megállapodással alakította ki a piaci alapú lakbért. Az indokolás leszögezi, hogy az önkormányzati lakások lakbérére nem szabad megállapodás tárgya, hanem azt minden esetben az önkormányzat rendeletében kell megállapítani.

Fentieket a gyakorlatba átültetve először a költségelvű lakbérek megállapítását végeztem el, a jelenlegi lakbérek mértékéhez 20%-os emelést tervezve. Ennek legfőbb indoka az volt, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződésekben a bérleti díj emelése évente az infláció mértékéhez igazodó. A határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében a rendeletben szabályozott bérleti díj akkor fog érvényesülni, ha a bérleti szerződés valamilyen oknál fogva megszűnik, vagy ha a bérlő kezdeményez közös megegyezéssel módosítást.

A költségelvű bérleti díjból számoltam vissza maximum 25%-os csökkentést figyelembe véve a szociális alapú bérleti díjat.

A piaci elvű lakbér megállapítása során szintén a költségelvű lakbér összegéből indultam ki, annak 2 és 2,8 szerese között mozog a megállapítás.

A nem piaci alapon pályáztatott lakások esetében azon nyertes pályázó, aki megfelel a lakásrendeletben a szociális jelleggel történő bérbeadás feltételeinek (Tervezet 15. §.) a szociális jelleggel bérbeadott lakásra megállapított bérleti díjjal jogosult a bérleti szerződést megkötni. Amennyiben a bérlő jövedelme alapján a lakásrendeletben megállapított lakbértámogatásra jogosult (Tervezet 32. §) és kérelme alapján a jogosultságát a polgármester megállapította, úgy neki ténylegesen a lakbért a lakbértámogatás összegével csökkentett mértékben kell megfizetnie mindaddig, amíg a lakbértámogatásra való jogosultság meg nem szűnik vagy az évenként felülvizsgálat alapján megszüntetésre nem kerül.

A Tervezet 15. § (1) bekezdése a szociális jelleggel történő bérbeadás egy főre jutó jövedelemhatárát a szociális vetítési alap 280 %-ában javaslom megállapítani. (79.800,-Ft).

A Tervezet 32. § (2) bekezdése a lakbértámogatásra egységes 25 %-os mértéket javaslom megállapítani és a jövedelemhatárt a szociális vetítési alap összegének

- 130 %-ában (37.050,- Ft) határozza meg egyedülálló személy esetében,
- 110 %-ában (31.350,- Ft) határozza meg kéttagú háztartás esetében,
- 100 %-ában (28.000,- Ft) határozza meg három és többtagú háztartás esetében.

Természetesen ezen mértékek a javasolt lakbérek ismeretében korrigálhatók, illetve a lakbértámogatás több jövedelemkategória szerint, lépcsőzetesen növelve is megállapítható.


Feltűnő változás az eddigi Tervezetekhez képest a "szociális vetítési alap" szövegrész megjelenése a rendelet szövegében. Magyarország biztonságát szolgáló egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi L. tv értelmében 2023. január 1-től változik a szociális ellátások és támogatások összegének megállapításánál a viszonyítási alap, ezután ez nem az öregségi nyugdíj lesz, hanem az úgynevezett szociális vetítési alap, melynek összege változatlanul 28.000.- Ft marad. A változtatás oka, hogy az öregségi nyugdíjminimum elsősorban a nyugdíjszakágazat mutatószáma, amelyet a társadalombiztosítási nyugellátásokhoz kapcsolódóan használnak.

A tervezetek tárgyalási között eltelt időszakban tisztázódott, hogy a településen már csak 2 db lakás érintett a Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlási joggal. Ezek: a Liszt F. u. 29. 1/4 és a Liszt F. u. 31. 4/13 szám alatti lakások. Ezek a lakások az államtól kerültek önkormányzati tulajdonba. A vagyontárvételkor (Pét-Palota) a lakásokra vételi joggal rendelkező bérlő nem volt, ezért azok a többi lakással nem kerültek értékesítésre. Viszont e lakások mindenkori bérlőit megilleti a Ltv. szerinti elővásárlási jog, amennyiben a lakás a bérleti jog fennállása alatt kerül értékesítésre

kijelölésre. Mivel a Képviselő-testület szándéka nem az értékesítések irányába mutat, ennek megfelelő a tervezet 29.§-ának szabályozása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet megvitatás után elfogadni szíveskedjenek.

Pétfürdő, 2022. december 9.



Szabóné Czifra Melinda
jegyző

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes
szabályokról szóló önkormányzati rendelettervezete előzetes hatásvizsgálata**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelettervezetben foglalt szabályok várható hatásai a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

1. A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A rendelettervezet új szabályozási tárgykörben került kidolgozásra. A rendelet megalkotásával az önkormányzati tulajdonú lakást bérbe venni szándékozók előzetesen megismerhetik a bérlő kiválasztásának és a lakás bérbeadásának szabályait, a bérlő és a bérbe adó jogosultságait és kötelezettségeit. Bérbeadási jogcímenként egységessé válnak a bérbeadási feltételek. A rendelettervezet társadalmi hatása így jelentősnek minősíthető. A gazdasági, költségvetési hatása attól függ, hogy a bérleti díjak felülvizsgálata során milyen mértékű lakbérek kerülnek meghatározásra.

2. A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A rendelet-tervezetnek környezeti és prognosztizálható egészségi következményei nincsenek.

3. A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem jelentős.

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

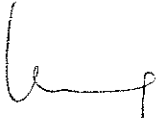
A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. § (2) bekezdése szerint a községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma nem haladja meg a húszat.

Pétfürdő Nagyközség önkormányzatának tulajdonában 20 db lakás van, ezért jelenleg még jogalkotási kötelezettsége nincs. Azonban a lakásállomány várható további bővülése előtt a Képviselő-testület szükségesnek látta az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet megalkotását.

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

A rendelet-tervezet elfogadása és alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

Pétfürdő, 2022. december 9.


Szabóné Czifra Melinda
jegyző

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

...../.....(.....) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében 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 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében és 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. § A rendeletben foglaltakat kell alkalmazni a Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő valamennyi lakásra.

2. § A rendeletben foglaltakat kell alkalmazni az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel és az átmeneti jelleggel bérbeadott lakások bérbeadásának esetében is.

3. § A bérbeadó - jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

2. A lakások bérbeadására vonatkozó általános szabályok

4. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványokat – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a polgármester hatáskörébe tartozik

a) a bérlő szerződésszegő magatartása esetén a lakásbérleti szerződés felmondása,

b) azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén az átmeneti elhelyezés céljából történő bérbeadás,

c) az elidegenített lakásingatlanon karbantartási, felújítási, beruházási munkák elvégzése céljából szükséges hitel igénybevétele esetén az újabb jelzálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulás,

d) a jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett lakbértámogatás visszafizetésére kötelezés.

5. § (1) Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltétele a bérlő bérleti szerződésben történő kötelezettségvállalása arra, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt életvitelszerűen a bére adott lakásban lakik. A szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) A bérlő távolléte esetén nem lehet felmondani a szerződést, ha a felmondást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) kizárja.

6. § A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Lakás tv. rendelkezései az irányadóak.

7. § (1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrzi. Az ellenőrzés nem járhat a bérlő szükségtelen háborításával.

(2) A lakásba történő bejutással kapcsolatosan a Lakás tv. szabályai az irányadóak.

8. § (1) A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni. A bérlőtársak jogaira és kötelezettségeire a Lakás tv. rendelkezései az irányadóak.

(2) A házastársakkal kötött bérlőtársi szerződésen kívül az önkormányzat bérlőtársi szerződést abban az esetben köt, ha a leendő bérlőtársak:

a) egymásnak felmenői, vagy

b) egymásnak leszármazói, vagy

c) testvérek, vagy

d) élettársak feltéve, ha hatósági bizonyítvánnyal igazolják, hogy legalább egy éve közös háztartásban élnek vagy az együttélés időtartamától függetlenül közjegyzői tanúsítvánnyal igazolják, hogy élettársi kapcsolatukat az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásába bejegyezték.

(3) A bérlő a lakás egészét vagy egy részét albérletbe nem adhatja.

9. § (1) A bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke befogadására a Lakás tv. rendelkezései az irányadóak.

(2) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásával az önkormányzati bérlakás bérlője az (1) bekezdésben meghatározott személyeken kívül befogadhatja:

a) élettársát,

b) gyermeke házastársát,

c) testvérét.

10. § Az önkormányzati lakásokat bérbe lehet adni:

- a) önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel,
- b) lakáspályázat elnyerésének jogcímén szociális helyzet alapján,
- c) lakáspályázat elnyerésének jogcímén költségelv alapján,
- d) lakáspályázat elnyerésének jogcímén piaci elv alapján,
- e) a bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
- f) lakáscsere jogcímén,
- g) elhelyezési kötelezettség jogcímén és
- h) krízishelyzet alapján.

3. A lakások szolgálati jelleggel történő bérbeadására vonatkozó szabályok

11. § (1) Önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel lakás csak annak a személynek adható bérbe aki

- a) az önkormányzattal vagy annak valamely költségvetési szervével, 100 %-os tulajdonú gazdasági társaságával
 - aa) köztisztviselői jogviszonyban, vagy
 - ab) közalkalmazotti jogviszonyban, vagy
 - ac) egészségügyi szolgálati jogviszonyban, vagy
 - ad) munkaviszonyban áll, vagy
- b) Pétfürdő nagyközségben egészségügyi szolgáltatást végez, vagy
- c) Pétfürdő területén állami köznevelési közfeladat ellátására a Tankerületi Központtal közalkalmazotti jogviszonyban, vagy munkaviszonyban áll.

(2) A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén ki kell kérni a munkáltató véleményét.

12. § (1) Szolgálati jelleggel lakás legfeljebb a 11. § (1) bekezdésében felsorolt jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnéséig adható bérbe a költségelv alapon meghatározott lakbér alkalmazásával.

(2) A bérlő a szolgálati jelleggel történő bérbeadásra jogosító jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnését követő 30 napon belül, a lakás lakbérének és a közüzemi és egyéb díjak rendezését követően, köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

13. § A szolgálati jelleggel bérbe adott

- a) lakás bérleti jogának elcseréléséhez csak abban az esetben adható hozzájárulás, ha a csere folytán a szolgálati lakásba kerülő új bérlő megfelel a bérleti jogviszony létesítése alapjául szolgáló feltételeknek,
- b) lakásba csak azok a személyek fogadhatóak be, akiknek befogadására a bérlő – a Lakás tv. 21. §-a alapján, a bérbeadó hozzájárulása nélkül – jogosult, továbbá a bérbeadó hozzájárulása esetén az engedélyezett személyek;
- c) lakásra bérlőtársi szerződés csak a bérlő házastársával köthető és csak akkor, ha a leendő bérlőtárs is megfelel a szolgálati lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek;

d) lakás bérleti jogviszonya nem folytatható, ezen szabály alól a bérbeadó csak akkor engedhet kivételt, ha a bérleti jogviszony folytatója a szolgálati lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek megfelel;

e) lakás egy részének vagy egészének nem lakás céljára történő használatához nem adható hozzájárulás;

f) lakás bérleti jogának folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető;

g) lakás esetében a Lakás tv. 9.§. (1) bekezdésében-, 10.§ (2) és (3) bekezdéseiben-, 13.§ (1) bekezdésében-, a 15.§ (1) bekezdésében-, a 17.§ (2) bekezdésében-, és 18.§ (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket a bérbeadó határozza meg.

4. A lakások pályázat útján történő bérbeadására vonatkozó általános szabályok

14. § (1) A bérbe adandó lakásokra a pályázatot a Képviselő-testület írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az önkormányzat hivatalos honlapján és ki kell függeszteni a Pétfürdői Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) hirdetőtábláján.

(2) A lakás bérbeadásra kiírt pályázatban bérbeadó határozza meg:

a) a bérbeadás jogcímét,

b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotát,

c) a bérbeadó megnevezését,

d) a lakás megtekintésének feltételeit,

e) a bérbeadás időtartamát,

f) a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételeket,

g) a lakásra megállapított bérleti díjat,

h) a Lakás tv. 9. §. (1) bekezdésében-, 10. § (2) és (3) bekezdéseiben-, 13. § (1) bekezdésében-, a 15. § (1) bekezdésében, a 17. § (2) bekezdésében, és 18. § (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket,

i) lakásra megállapított külön szolgáltatások díjának megtérítésére vonatkozó kötelezettséget, a lakbér időszakonkénti emelésének feltételeit és módját,

j) a bérleti szerződés tervezetét,

k) a pályázaton való részvétel, illetve a pályázat elbírálásának feltételeit, módját és határidejét,

l) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját és határidejét,

m) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat,

n) a bérlőt terhelő felújítási kötelezettségeket és

o) az eredmény közlésének módját és időpontját.

(3) A pályázat érvényességi feltételül kiköthető, hogy a bérlő vállalja a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét. Ebben az esetben a pályázati kiírásban meg kell határozni az elvégzendő munkák jellegét és a költségek viselésének módját és feltételeit.

(4) A pályázatot a pályázati felhívás részeként közzétett pályázati úrlapon írásban a Polgármesteri Hivatal címére kell benyújtani, melyhez mellékelni kell a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmére, vagyoni helyzetére, munkaviszonyára, munkavégzésre irányuló igazolásokat pályázati kiírás szerint.

(5) A pályázatnak tartalmaznia kell azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a pályázó a kiírt pályázati feltételeknek megfelel és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

5. A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

15. § (1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérletére azt a személyt, illetve családot kell jogosultnak tekinteni

a) aki és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozók nem rendelkeznek beköltözhető lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti, vagy használati jogával, lakás bérleti jogával, építési telekkel, nyaralóval, hétvégi házzal és

b) akinek és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozóinak a bérbeadás időpontjában a havi egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének a 280 %-át és nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap összegének 150-szeresét meghaladja és

c) aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül beköltöztethető ingatlanát nem idegenítette el.

(2) A pályázó csak olyan lakásra adhat be pályázatot, amelynek nagysága nem haladja meg a méltányolható lakásigényének felső határát.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra pályázók méltányolható lakásigényének felső határa:

a) 1 személy esetében 1,0 lakószoba;

b) 2-3 személynél 2,0 lakószoba

c) 4-5 személy esetében 3,0 lakószoba;

d) ha az együtt költöző személyek száma 5-nél több, minden további személy esetén a szobaszám felső határa fél szobával nő.

(4) A (3) bekezdés alkalmazása során két félszobát egy teljes lakószobaként kell figyelembe venni. A méltányolható lakásigény felső határának megállapításánál a pályázón túlmenően csak a vele együtt költöző személyeket lehet figyelembe venni.

(5) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázati felhívás tartalma alapján a bérleti szerződést határozott időre legfeljebb 5 évre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet megkötöni.

(6) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő szociális viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére ismételten további legfeljebb 5 évre újabb bérleti szerződés köthető. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(7) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra előírt feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén a költségelven alapuló bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint lehet vele bérleti szerződést kötni.

(8) Amennyiben a volt bérlő a költségelven alapuló bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 60 napon belül elhagyni.

6. A költségelv alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

16. § (1) Önkormányzati lakás költségalapon meghatározott lakbér alapján történő bérbeadásra irányuló pályázaton való érvényes részvételhez a 14.§ (2) bekezdés szerinti pályázati kiírásban foglalt feltételeken túl szükséges, hogy a pályázó vállalja - pályázatnyertességre a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – két havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetését a bérbeadó részére.

(2) Önkormányzati lakás költségelv alapján történő bérbeadása esetén az érvényes pályázás feltétele, hogy a pályázó és a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó nettó jövedelme

el kell, hogy érje a szociális vetítési alap összegének 1 fő esetén a 280 %-át, egynél több fő esetén a 200 %-át. A jövedelmet legalább a pályázat benyújtását megelőző három hónapra igazolni kell.

(3) Az érvényes pályázat további feltétele, hogy a pályázó és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozók nem rendelkeznek Pétfürdőn beköltözhető vagy általuk bérbeadott lakástulajdonnal.

(4) Ha a költségelv alapján bérbeadásra pályáztatott lakásra több pályázó van, a lakás annak adható bérbe, aki a felhívásra adott kiegészítő nyilatkozatában a lakásbérleti díj megfizetését előre egy összegben a leghosszabb időre vállalja. Amennyiben ez alapján a nyertes személye nem választható ki, sorsolás tartandó.

(5) Önkormányzati lakás költségelv alapján történő bérbeadása esetén a pályázati felhívás tartalma alapján a bérleti szerződést határozott időre, de legfeljebb 5 évre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni.

(6) A megkötött lakásbérleti szerződés időtartama a bérlő kérelmére ismételten további legfeljebb 5 év időtartamra meghosszabbítható, ha a bérlő az (2) bekezdésben foglalt minimum jövedelmi feltételeknek továbbra is megfelel, valamint vállalja a költségelvű lakbér megfizetését és lakbér, külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs. A bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelmet a szerződés lejárta előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(7) Ha a bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerül sor, a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles a vele ott élőkkel együtt elhagyni a lakást és azt kiürítve a bérbeadónak a bérleti szerződés lejártától számított 30 napon belül átadni.

7. Piaci alapú lakbéren történő bérbeadására vonatkozó szabályok

17. § (1) Amennyiben a megüresedett lakást az Képviselő-testület döntése szerint piaci elven kell bérbe adni, úgy a meghirdetett pályázatra benyújtott érvényes pályázata alapján a lakás bérbevételére az lesz jogosult,

a) aki legalább a költségelv alapján történő bérbeadás minimum jövedelmi feltételeinek megfelel,

b) aki és a vele együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozói nem rendelkeznek Pétfürdőn beköltözhető vagy általuk bérbeadott lakástulajdonnal,

c) a két havi lakbér mértékét meghaladó legnagyobb összegű óvadékra tesz ajánlatot.

(2) A pályázók azonos mértékű óvadékra vonatkozó ajánlata esetén sorsolás tartandó.

(3) Önkormányzati lakás piaci elv alapján történő bérbeadása esetén a bérleti szerződést határozott időre, de legfeljebb 5 évre lehet megkötni. A határozott idő elteltével – amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek továbbra is megfelel, valamint vállalja a piaci lakbér megfizetését és lakbér, külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs – a bérleti jogviszony ismételten további legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható. A bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelmet a szerződés lejárta előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(4) Ha a bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerül sor, a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles a vele ott élőkkel együtt elhagyni a lakást és azt kiürítve a bérbeadónak a bérleti szerződés lejártától számított 30 napon belül átadni.

8. Önkormányzati lakások bérbeadása bérlőkijelölési jog alapján és bérleti jogviszony folytatása jogcímén

18. § Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata a tulajdonában lévő lakásokra más szervnek bérlőkijelölési jogot nem biztosít.

19. § (1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a Lakás tv. 21. § alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot a Lakás tv. 32.§ (1) bekezdése szerint akkor folytathatja, ha a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

(3) Amennyiben a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs és az elhunyt bérlő örököse a halálesetet követő 30 napon belül nem adja át a lakást kiürítve, a 31. naptól a piaci lakbért kell megfizetnie.

(4) Ha a lakásban a hagyatéki leltárba felvett ingóság nincs, a bérbeadó és a (3) bekezdés szerinti örökös megállapodhatnak akként is, hogy az örökös a lakásban lévő valamennyi ingóságról az önkormányzat javára lemond és a lakást a bérbeadó üríti ki. Ez esetben az örököst a lemondás napjától lakáshasználati díj fizetési kötelezettség nem terheli.

9. Önkormányzati lakások bérbeadása lakáscsere jogcímén, elhelyezési kötelezettség jogcímén és krízishelyzet alapján

20. § (1) Önkormányzati lakás bérleti joga a Lakás tv. 29. §-ban meghatározott szabályok szerint cserélhető el másik önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogára vagy magántulajdonú lakás bejegyzett tulajdonjogára.

(2) A hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha a lakásba beköltöző személyek nem felelnek meg az e rendeletben meghatározott valamennyi feltételnek.

21. § (1) Törvényben előírt, vagy az önkormányzati rendelet alapján vállalt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség jogcím alapján bérbe lehet adni a lakást:

a) megsemmisült lakás, vagy hatóság által életveszély miatt elrendelt kiürítés miatt,
b) szociális intézményből kiköltöző személy részére, bírósági vagy hatósági határozatban megállapított elhelyezési kötelezettség teljesítésére.

(2) Határozatlan időre szóló bérleti szerződés önkormányzat általi rendes felmondása esetén bérbeadó köteles a bérlő részére beköltözhető és megfelelő, Pétfürdőn található cserelakást felajánlani bérleti jogviszony létesítésére.

(3) Bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, amennyiben bérlőnek Pétfürdőn megfelelő és beköltözhető lakása van.

(4) Annak részére, aki a szociális intézménybe utalásakor nem térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogáról az önkormányzat javára, az intézményből történő elbocsátása esetén legalább egy szobás, komfortos lakást kell biztosítani, amennyiben van ilyen üres lakás.

22. § (1) A polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet (krízishelyzet) bekövetkezése esetén kivételesen, az eset összes körülményeinek figyelembevételével, egyedi mérlegelés alapján – pályázaton kívül - dönthet önkormányzati lakás bérbeadásáról átmeneti elhelyezés céljából az üresen álló bérlakás állomány terhére. Ezen esetben a lakást a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra irányadó lakbér alkalmazásával lehet bérbe adni.

(2) A polgármester az (1) bekezdés szerinti intézkedéséről a Képviselő-testületet a soron következő ülésén tájékoztatja.

(3) A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(4) A krízishelyzet alapján megkötött szerződés lejárta előtt minimum 30 nappal kérelmezheti bérlő a szerződés meghosszabbítását, az erre irányuló kérelmet a polgármesternek kell benyújtani.

10. A bérlőtársi szerződés és hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

23. § (1) A bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez hozzá kell járulnia a bérbeadónak.

(2) A bérlő és a vele jogszerűen együtt lakó gyermeke (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), illetve jogszerűen befogadott gyermekétől a befogadás ideje alatt született unokája, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) írásban kérhetik a bérbeadótól a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez való hozzájárulást. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlőtárs önálló jövedelemmel rendelkezzen, a bérlővel életvitelszerűen és jogszerűen legalább 3 éve együtt lakjon, valamint a gyermek, illetve unoka bérlőtárs nagykorú legyen.

(3) Nem adható meg a hozzájárulás a (2) bekezdés szerinti esetben, ha a gyermek vagy az unoka, valamint a szülő másik beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti-, használati- vagy bérleti jogával rendelkezik.

24. § (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt a lakásba nem fogadhat be, kivéve a Lakás tv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket.

(2) Bérbeadó a bérlő kérelmére írásban hozzájárulhat a bérlő egyéb hozzátartozójának lakásba történő befogadásához a lakás nagyságától függően, mérlegelést követően.

(3) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 8 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja;

(4) A bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnését vagy a bérbeadói hozzájárulás határozott idejének leteltét – ide nem értve a hozzájárulás meghosszabbításának esetét – követően 8 napon belül a hozzájárulás alapján befogadott személy köteles a lakást elhagyni. A befogadott személy kiköltözéséről a bérlőnek kell gondoskodnia.

(5) A bérbeadói hozzájárulás a kedvezményezettet nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására vagy másik lakásban való elhelyezés igénylésére.

11. Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, jellegéről, a megfizetés módjáról, és a külön szolgáltatási díjakról

25. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérék mértékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A bérbeadónak a költségelv alapon meghatározott lakbérű bérlakások esetében legalább olyan mértékű lakbéreket kell megállapítania, amelyek fedezik az adott bérlakás üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával és felújításával, a lakásberendezések szükséges pótlásával, cseréjével, valamint az épülettel, az épület központi berendezéseivel kapcsolatos költségeket.

(3) Az önkormányzati lakás bérlője köteles megtéríteni az e rendeletbe foglaltak alapján az általa bérelt önkormányzati lakásra meghatározott lakbért, valamint a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben – vagy más megállapodásban – meghatározott külön szolgáltatás díját és – amennyiben a szolgáltatókkal nem a bérlő köt közvetlenül szerződést – a továbbszámlázott rezsiköltségeket.

(4) Az önkormányzati lakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a szolgáltatást és közüzemi szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megtéríteni, amennyibe az adott szolgáltatás nyújtása a bérbeadónak az önkormányzati lakás vonatkozásában került. Ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személy közreműködésével nyújtja, megállapodhat a szolgáltatást nyújtó harmadik személlyel, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől beszedheti.

(5) A bérbeadó a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díját évente egy alkalommal – legkésőbb minden év május 31. napjáig – felülvizsgálhatja.

(6) A bérbeadó a költségelven bérbeadott lakások bérleti díját minden év május 31. napjáig felülvizsgálja az adott lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a településen belüli fekvése, forgalmi értéke, továbbá az előző évi költségelemzési adatai alapján.

12. Másik lakás bérbeadása, a pénzbeli térítés a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése estén és az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek használati díja

26. § (1) A bérlő és a bérbeadó az önkormányzati lakásra kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik önkormányzati lakást ad bérbe vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) Ha a határozott időre szóló, vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlőnek pénzbeli térítés nem fizethető. Ha a megegyezés eredményeként másik lakás bérbeadására kerül sor, a bérbe adott másik lakásra nézve is csak határozott idejű lakásbérleti szerződés köthető az adott bérbeadási jogcímre meghatározott időtartam figyelembevételével.

(3) A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel, cserelakás biztosítása nélkül történő megszüntetése esetén a pénzbeli térítés mértéke az önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értékének maximum 50%-a.

27. § (1) Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakását a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

(2) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3. hónapig a lakásra megállapított mindenkori lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.

(3) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított:

- a) 3. hónaptól a 6. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg kétszerese;
- b) 7. hónaptól a 12. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg háromszorosa;
- c) 13. hónaptól a 24. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg ötszöröse;
- d) 25. hónaptól a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg nyolcszorosa.

(4) A (3) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatóak, ha a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezéséről a Lakás tv. alapján az önkormányzatnak kell gondoskodnia. Ebben az esetben az elhelyezésig továbbra is a (2) bekezdés szerinti használati díjat kell megfizetni.

(5) Az (1)-(4) bekezdések rendelkezései nem alkalmazhatóak arra a jogcím nélküli lakáshasználóra, aki a lakásba önkényesen költözött be. Ebben az esetben a lakás kiürítése iránt kell intézkedni.

13. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások értékesítésének szabályai

28. § Az önkormányzati lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület határozatban dönt.

29. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások közül már csak 2 db érintett a Lakás tv. 49. §-a szerinti elővásárlási joggal. Vételi joggal rendelkező bérlő nem volt, a lakásokat az önkormányzat határozott idejű bérbeadással hasznosítja.

(2) Az elővásárlási joggal érintett, de csak határozott időre bérbeadott lakásokat az önkormányzat a bérleti jogviszony fennállása alatt értékesítésre nem jelöli ki.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakra tekintettel a Képviselő-testület az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékére, a megfizetés feltételeire előírásokat nem állapít meg.

30. § (1) Az elővásárlással nem érintett értékesítésre kijelölt lakásokat — megüresedésük esetén — az Önkormányzat versenytárgyalás útján értékesíti. A versenytárgyalást az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint kell lebonyolítani.

(2) A lakás irányárát a Képviselő-testület határozza meg a lakásra vonatkozó 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott forgalmi értéket figyelembe véve.

31. § Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit a Lakás tv. 62 § (3) bekezdésében foglalt célokra használhatja fel.

14. Önkormányzati lakbértámogatás

32. § (1) Az Önkormányzat a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére – amennyiben a (2) bekezdésben meghatározott jövedelmi feltételeknek megfelelnek – lakbértámogatást biztosít.

(2) A lakbértámogatás mértéke a lakbér összegének 25 %-a, ha a bérlő háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének

- a) egyedülálló személy esetében 130 %-át,
- b) kéttagú háztartás esetében 110 %-át,
- c) három és többtagú háztartás esetében 100 %-át.

(3) A lakbértámogatás szempontjából a bérlő háztartásának kell tekinteni az önkormányzati bérlakásban együtt élő, oda együtt beköltöző, valamint a bérbeadó hozzájárulásával vagy a Lakás tv-ben meghatározott esetekben a bérbeadó hozzájárulása nélkül utóbb befogadott személyek közösségét.

(4) Bérlőtársak esetén az egyetemes fizetési kötelezettségre tekintettel lakbértámogatásban csak az egyik bérlőtárs részesíthető.

(5) Nem részesíthető lakbértámogatásban az a bérlő, aki

- a) a lakásba albérlőt vagy a bérbeadó hozzájárulása nélkül olyan személyt fogadott be, akinek befogadására nem a Lakás tv. alapján volt jogosult,
- b) nem tartózkodik életvitelszerűen a lakásban kivéve, ha munkavállalás, gyógykezelés, tanulmányok folytatása miatt nem tartózkodik a lakásban,
- c) beköltözhető vagy bérbeadás útján hasznosított másik lakással rendelkezik.

(6) Nem állapítható meg, illetve a már megállapított lakbértámogatást meg kell szüntetni, ha a bérlő a lakbérfizetési kötelezettségét nem teljesíti és ezáltal legalább kéthavi hátraléka keletkezett. A hátralék befizetése után részére a támogatás újra megállapítható.

33. § (1) A lakbértámogatást, amennyiben a bérlő arra jogosult, a polgármester a benyújtás napjától állapítja meg.

(2) A kérelmet a 2. melléklet szerinti űrlapon, a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

(3) A kérelemhez csatolni kell

- a) a kérelmező és a vele közös háztartásban élők jövedelmi és egyéb pénzbeli ellátásának igazolását, amennyiben jövedelemmel nem rendelkeznek, annak igazolását, hogy munkába helyezése érdekében az állami foglalkoztatási szervvel együttműködik,
- b) az előző havi lakbérszámlát.

34. § (1) Megszűnik a lakbértámogatásra való jogosultság, ha a bérlő

- a) bérleti jogviszonya megszűnik,
- b) jövedelmi viszonyaiban a 32. § (2) bekezdésében foglalt jövedelemhatárt meghaladóan változás következik be.

(2) A lakbértámogatásban részesülő 15 napon belül köteles bejelenteni a polgármesternek, ha a jogosultság feltételeiben az (1) bekezdés b) pontja szerinti jövedelem változás vagy a háztartásban élők számában változás következik be.

(3) A jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett lakbértámogatást a polgármester felhívására vissza kell fizetni.

35. § A már megállapított lakbértámogatásra való jogosultság fennállását a polgármester minden év június hó 30. napjáig felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

36. § A jövedelem fogalmára és számítására a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

15. Átmeneti rendelkezések

37. § (1) A rendeletet – a (2)-(3) bekezdésben foglaltak kivételével – a hatályba lépését megelőzően létrejött bérleti jogviszonyokra is alkalmazni kell.

(2) A rendelet hatályba lépése előtt létrejött határozatlan idejű bérleti jogviszonyok esetében a bérleti jogviszony megszűnéséig a bérbeadási jogcím és a fizetendő lakbér tekintetében a 2022. december 31-én hatályos bérleti szerződésben foglaltakat kell alkalmazni. Ha a szerződés megszűnésekor van a bérleti jogviszony folytatására jogosult, vele már csak a rendeletben foglaltak szerint köthető szerződés.

(3) A rendelet hatályba lépése előtt létrejött határozott idejű, valamennyi esetben 2023. évben lejáró bérleti jogviszonyoknál a bérleti jogviszony megszűnéséig a 2022. december 31-én hatályos bérleti szerződést kell alkalmazni. A szerződés – a feltételek fennállása esetén – már csak a rendeletben foglaltak szerint hosszabbítható meg.

16. Záró rendelkezések

38. § Ez a rendelet 2023. év január hó 1. napján lép hatályba.

Horváth Éva
polgármester

Szabóné Czifra Melinda
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2022. év december hó napján.

Pétfürdő, 2022. december

Szabóné Czifra Melinda
jegyző

Önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

1	A	B	C	D	E			F
	A lakás címe	alap-területe m ²	szobák száma	komfortfokozata	Lakbér mértéke Ft//hó/lakás			
2					költségelven történő bérbeadás esetén	szociális jelleggel történő bérbeadás esetén	piaci elven történő bérbeadás esetén	
3	Ady Endre utca 11/A.	93	3	összkomfortos	60.000	45.000	120.900	
4	Ady Endre utca 11/B.	84	2	összkomfortos	50.000	37.500	109.200	
5	Berhidai út 64. 2/5.	54	2	összkomfortos	30.000	22.500	70.200	
6	Berhidai 90. IV/1.	53	1 + fél	összkomfortos	31.500	23.600	68.900	
7	Bocskai utca 47/1.	39	1	komfortos	11.000	8.300	39.000	
8	Bocskai utca 47/2.	54	2 + fél	komfortos	15.000	11.300	54.000	
9	Liszt F. 7. III/14.	52	2	összkomfortos	28.000	21.000	67.600	
10	Liszt F. 14/202	43	1	összkomfortos	20.200	15.150	55.900	
11	Liszt F. 14/203	43	1	összkomfortos	20.200	15.150	55.900	
12	Liszt F. 14/204	43	1	összkomfortos	20.200	15.150	55.900	
13	Liszt F. 14/205	43	1	összkomfortos	20.200	15.150	55.900	
14	Liszt F. 14/206	43	1	összkomfortos	20.200	15.150	55.900	
15	Liszt F. 14/207	43	1	összkomfortos	20.200	15.150	55.900	
16	Liszt F. 14/208	43	1	összkomfortos	20.200	15.150	55.900	
17	Liszt F. 14/209	43	1	összkomfortos	20.200	15.150	55.900	
18	Liszt F. 14/210	43	1	összkomfortos	20.200	15.150	55.900	
19	Liszt F. 29. I/4.	53	1 + fél	összkomfortos	30.000	22.500	68.900	
20	Liszt F. 31. IV/13.	53	1 + fél	összkomfortos	27.700	20.760	63.600	
21	Liszt F. 42. IV/15.	70	2 + fél	összkomfortos	41.600	31.200	84.000	
22	Strandfürdő	57	2	komfortos	15.800	11.850	57.000	

2. melléklet a ___ / ___ (___)-önkormányzati rendelethez

NYILATKOZAT
LAKBÉRTÁMOGATÁSI JOGOSULTSÁG VIZSGÁLATÁHOZ

1. A bérelt lakás

	A	B
1	címe	
2	alapterülete (m ²)	
3	komfortfokozata	
4	szobáinak száma	

2. A lakbértámogatást igénylő

	A	B
1	neve	
2	születési neve	
3	anyja neve	
4	születési helye és ideje	
5	családi állapota	
6	amennyiben nem az 1. pont szerinti lakásban tartózkodik, az elérhetőségi címe	
7	telefonszáma:	
8	e.mail címe:	

3. A lakbértámogatást igénylővel közös háztartásban élők személyi adatai:

	A	B	C	D
	Név (születési név)	Anyja neve	Születési helye és ideje	Rokoni kapcsolata az igénylővel
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

3. A lakbértámogatást igénylő, valamint a vele közös háztartásban¹ élő, jövedelemmel rendelkező személyek havi jövedelme² forintban:

		A	B	C	D	E
		Lakbértámogatást igénylő				
1	Neve:					
2	Munkaviszonyból és más foglalkoztatási jogviszonyból származó jövedelme					
3	Társas és egyéni vállalkozásból, őstermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből származó jövedelme					
4	Táppénz, gyermekgondozási támogatások					
5	Nyugellátás és egyéb nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások					
6	Önkormányzat, járási hivatal és munkaügyi szervek által folyósított ellátások					
7	Egyéb jövedelem					
8	Összes jövedelem					

4. A lakbértámogatást igénylő közös háztartásában élők összlétszáma (igénylővel együtt):

..... fő

5. A lakbértámogatást igénylő közös háztartásában élők egy főre jutó havi nettó jövedelme:

..... Ft/hó

5. A lakbértámogatást igénylő az adatlap aláírásával büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy

a) a lakásba albérlőt vagy a bérbeadó hozzájárulása nélkül olyan személyt nem fogadott be, akinek befogadására nem a Lakás tv. alapján volt jogosult,

b)³ a lakásban

b.1. életvitelszerűen tartózkodik.

¹ A lakbértámogatás szempontjából a bérlő háztartásának kell tekinteni az önkormányzati bérlakásban együtt élő, oda együtt beköltöző, valamint a bérbeadó hozzájárulásával vagy a Lakás tv.-ben meghatározott esetekben a bérbeadó hozzájárulása nélkül utóbb befogadott személyek közösségét.

² A jövedelem fogalmára és számítására a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

³ A megfelelő aláhúzendó

- b.2. jelenleg munkavállalás, gyógykezelés, tanulmányokfolytatása miatt nem tartózkodik életvitelszerűen,
- c) beköltözhető vagy bérbeadás útján hasznosított másik lakással nem rendelkezik,
- d) kéthavi lakbért eléő lakbérhátraléka nincs.

6. A lakbértámogatást igénylő tudomásul veszi, hogy

a) 15 napon belül köteles bejelenteni a polgármesternek, ha a közös háztartásában élők számában a 4.) pont szerintit csökkentő és/vagy a közös háztartásában élők 5.) pont szerinti egy főre jutó havi nettó jövedelmét növelő változás következik be.

a) a jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett lakbértámogatást a polgármester felhívására vissza kell fizetnie.

7.) A lakbértámogatást igénylő hozzájárul, hogy a lakbértámogatásra való jogosultság elbírálásához szükséges, az adatlapon közölt személyes adatokat a lakbértámogatás igénybevételének időtartama alatt a Pétfürdői Polgármesteri Hivatal kezelje.

Pétfürdő,

.....
a lakbértámogatást igénylő aláírása

I n d o k o l á s

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 18. §-a szerint a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. § (2) bekezdése szerint a községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma nem haladja meg a húszat.

Pétfürdő Nagyközség önkormányzatának tulajdonában 20 db lakás van, ezért jelenleg még jogalkotási kötelezettsége nincs. Azonban a lakásállomány várható további bővülése előtt a Képviselő-testület szükségesnek látta az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet megalkotását.

Részletes indokolás

1-2. §-hoz: Az általános rendelkezések között került rögzítésre, hogy a rendeletet kivétel nélkül valamennyi, Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásra alkalmazni kell.

3. §-hoz: A bérbeadónak a rendelet alkalmazásához szükséges adatkezelési jogosultságát szabályozza.

4. §-hoz: A bérbeadói jogosultságok Képviselő-testület és polgármester közötti megosztását szabályozza.

5. §-hoz: A bérlő életvitelszerű lakáshasználatra vonatkozó előzetes kötelezettségvállalását írja elő a későbbi vitás helyzetek elkerülése érdekében.

6. §-hoz: A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Lakás tv. rendelkezéseit rendeli alkalmazni.

7. §-hoz: A lakás rendeltetésszerű használatának, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének évente egy alkalommal történő bérbeadói ellenőrzését írja elő.

8. §-hoz: A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételeit állapítja meg.

9. §-hoz: A lakásba befogadás szabályait állapítja meg.

10. §-hoz: A bérbeadás jogcímeit határozza meg.

11-13. §-hoz: Az önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel történő bérbeadásra jogosító foglalkoztatási jogviszonyokat, a bérbeadás időtartamát, az annak megszűnését kövöző kiürítési kötelezettséget és a bérbeadás feltételeit állapítja meg.

- 14. §-hoz:** A szociális helyzet vagy költségelv alapján történő bérbeadás esetén alkalmazandó pályázati kötelezettséget írja elő a pályázati kiírás tartalmi és érvényességi követelményeinek meghatározásával.
- 15. §-hoz:** A szociális helyzete alapján történő bérbeadásra jogosultság jövedelmi és vagyoni feltételeit, a méltányolható lakásigény mértékét, a bérleti jogviszony maximális időtartamát – melynek lejártakor a bérlő jogosultsági feltételeknek való megfelelését ismét meg kell vizsgálni – határozza meg. A feltételeknek továbbra is megfelelő bérlő részére a bérleti szerződés meghosszabbításának, a bérbeadás feltételeinek már meg nem felelő bérlő részére pedig a költségelven alapuló bérbeadás lehetőségét biztosítja.
- 16. §-hoz:** A költségelv alapján történő bérbeadás feltételeit állapítja meg. A pályázat további követelményeként 2 havi óvadékfizetési kötelezettség vállalását írja elő, valamint több pályázó esetében meghatározza rangsorolási feltételt.
- 17. §-hoz:** A piaci elv alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályokat állapít meg. Meghatározza a bérlő kiválasztásának módját és a leendő bérlőre vonatkozó minimum jövedelmi követelményeket. Az ajánlattételi felhívás tartalmára előzetesen nem állapít meg előírásokat, azokról a Képviselő-testület a feltételek megállapítására nagyobb szabadságot biztosító egyedi határozatban dönthet.
- 18. §-hoz:** Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokra más szervnek bérlőkijelölési jogot nem biztosít, ezért a bérlőkijelölési jog biztosításának szabályairól nem szükséges rendelkezni.
- 19. §-hoz:** A bérleti jogviszony folytatása jogcímén történő bérbeadás feltételeit állapítja meg, valamint a bérlő halálát követően arra jogosult személy hiányában rendelkezik az örökös kötelezettségeiről.
- 20. §-hoz:** A lakáscsere jogcímén történő bérbeadás feltételeit szabályozza.
- 21. §-hoz:** A elhelyezési kötelezettség jogcímén történő bérbeadás feltételeit szabályozza.
- 22. §-hoz:** A krízishelyzet alapján jogcímén történő bérbeadás feltételeit szabályozza.
- 23. §-hoz:** A bérleti szerződés megkötését követő bérlőtársi jogviszony létesítés feltételeit határozza meg.
- 24. §-hoz:** A lakásba történő befogadásra vonatkozó szabályokat állapítja meg.
- 25. §-hoz:** Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérek mértékéről, annak megállapításáról, a lakbér, a külön szolgáltatások díjának és a rezsiköltségek megfizetéséről, valamint a szociális helyzet alapján és a költségelven bérbeadott lakások bérleti díjának évenkénti felülvizsgálatáról rendelkezik.
- 26. §-hoz:** A bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó szabályokat állapít meg.
- 27. §-hoz:** A jogcím nélküli lakáshasználat esetén fizetendő használati díj mértékéről, valamint az önkényes beköltöző esetében alkalmazandó eljárásról rendelkezik.
- 28. §-hoz:** Az önkormányzati lakások elidegenítéséről való döntési formát határozza meg.
- 29. §-hoz:** Rögzíti, hogy nincs olyan önkormányzati tulajdonú bérlakás, melyen a Lakás tv. szerinti vételi jog nem áll fenn, a Lakás tv. szerinti elővásárlási joggal érintett mindösszesen 2 db, határozott

időre bérbeadott lakást pedig az önkormányzat a bérleti jogviszony fennállása alatt nem jelöli ki értékesítésre. Ezért nem állapít meg az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékére és a megfizetés feltételeire vonatkozó előírásokat.

30. §-hoz: A lakások versenytárgyalás útján történő értékesítését írja elő, melynek során az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet szabályait kell alkalmazni. A meghirdetett lakás irányárának meghatározásához 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés figyelembevételét írja elő.

31. §-hoz: Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába lakásokon túlmenően bármely jogcímen az önkormányzat tulajdonába került lakások elidegenítéséből származó bevétel felhasználására a Lakás tv. 62 § (3) bekezdésében foglalt célokat határozza meg.

32. §-hoz: A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére nyújtható lakbértámogatás jövedelmi feltételeit és a jövedelmi feltételeknek történő megfelelés esetében is kizáró okokat, valamint a lakbérhátralék esetén követendő eljárást állapítja meg.

33. §-hoz: A lakbértámogatás iránti kérelem nyomtatvány bevezetéséről és annak mellékleteiről, valamint a jogosultság megállapítása esetén a folyósításának kezdő napjáról rendelkezik.

34. §-hoz: A lakbértámogatásra való jogosultság megszűnésének és a jogosultság feltételeiben bekövetkező változás bérlő általi bejelentési kötelezettségének eseteit állapítja meg, valamint rendelkezik a jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett lakbértámogatás visszafizetéséről.

35. §-hoz: A lakbértámogatásra való jogosultság felülvizsgálatára vonatkozó szabályt állapít meg.

36. §-hoz: A jövedelem fogalmára és számítására a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény rendelkezéseit rendeli alkalmazni.

37. §-hoz: Átmeneti rendelkezést tartalmaz a rendelet hatályba lépése előtt keletkezett bérleti jogviszonyra vonatkozóan.

38. §-hoz: Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Álláspontom az indokolás közzétételéről

Tekintettel arra hogy a rendelet új szabályozási tárgykörben kerül megalkotásra, 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. § (1) és (3) bekezdése szerint a Nemzeti Jogszabálytárban az indokolást közzé kell tenni.

Pétfürdő, 2022. december 9.


Szabóné Czifra Melinda
jegyző