



SZERENC S VÁROS POLGÁRMESTERE

3900 Szerencs, Rákóczi út 89.
telefon: (47) 565-200 • fax: (47) 565-210 • e-mail: polgarmester@szerencs.hu • www.szerencs.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. január 30-i munkaterv szerinti ülésére

Az előterjesztés címe: Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet elfogadására

Előterjesztő: Nyiri Tibor polgármester

Előterjesztést készítette: dr. Sável Kata aljegyző

Előterjesztés tárgya:

Szerencs Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 8/2009.(II.12.) önkormányzati rendelet szabályainak felülvizsgálata volt szükséges a módosult jogszabályi környezet és a gyakorlati alkalmazás során felmerült problémák, kihívások kezelése érdekében. A változtatás olyan mértékben érintette a korábbi rendelet szövegezését, hogy indokolttá vált egy új rendelet tervezetének előkészítése, megtárgyalása, majd azt követően elfogadásra javasolása.

Tartalom:

1. előterjesztés
2. rendelet-tervezet
3. általános és részletes indokolás
4. hatásvizsgálati lap

Tárgyalás módja: nyilvános

Döntéshozatal módja: minősített többség

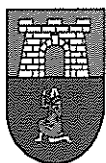
Véleményezésre megkapta: Pénzügyi Bizottság, Jogi és Ügyrendi Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

dr. Barva Attila jegyző 2020. január 27.

A döntés végrehajtásáért felelős: polgármester

A döntés végrehajtásának határideje: azonnal



SZERENC S VÁROS POLGÁRMESTERE

3900 Szerencs, Rákóczi út 89.

telefon: (47) 565-200 • fax: (47) 565-210 • e-mail: polgarmester@szerencs.hu • www.szerencs.hu

Szám:

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület!

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglalt felhatalmazás alapján 8/2009. (II.12.) számú önkormányzati rendeletével megalkotta az önkormányzati a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokat. Az elmúlt 10 évben szerzett tapasztalatok a gyakorlati alkalmazás során, valamint az önkormányzati szerepkört szabályozó jogszabályok változásai szükségessé tették a rendelet felülvizsgálatát. A felülvizsgálat eredményeként javasoljuk, hogy a többször módosított önkormányzati rendeletet helyezze hatályon kívül a képviselő-testület és az előterjesztés mellékletét képező tervezet elfogadásával alkosson új rendeletet a tárgykör szabályozására.

A rendelet-tervezetet a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelettel összhangban készítettük el. Rendelkezik a Lakástörvényben kötelezően önkormányzati szabályozás alá sorolt kérdéseket, rögzíti az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételrendszerét és eljárását, valamint az elidegenítésre vonatkozó szabályokat. A mellékletek tartalmazzák az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és a rendelet hatálya alá tartozó nem lakáscélú ingatlanok felsorolását, nevesítve azon önkormányzati intézmények és 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságok felsorolását, akik az üzemeltetési vagy karbantartói jogosultságokat és kötelezettségeket gyakorolják. Továbbá rögzítésre került a lakásbérleti díj mértéke is. A 2009-es rendeletben szerepelt, hogy a bérleti

díj a mindenkori infláció mértékének megfelelően emelkedik. Ezt a szabályt nem alkalmaztuk az elmúlt években. A korszerű technológiával épült lakásaink bérleti díja ennek köszönhetően messzire lemaradt a piaci alapon bérbeadott ingatlanok aktuális bérleti díjaitól. Ezáltal sem a bérlő megbecsülését, sem az önkormányzatunk és az üzemeltető gazdasági érdekének érvényesítését sem sikerült biztosítani. Ezért a jelen rendelet alapján javasoljuk, hogy a bérleti díjak emelésével próbáljuk megközelíteni a helyi piaci bérleti díjak mértékét. Megjegyezném, hogy az így javasolt díjemelés meg sem közelíti a korábbi hatályos rendelet szerinti, inflációalapú díjemelés tárgyévre számolt összegét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen!

Szerencs, 2020. január 27.

Tisztelettel:


Nyiri Tibor
polgármester



SZERENCS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..... önkormányzati rendelete
a lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2), 4. § (3), 9.§ (1), 15.§, 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 33. § (3), 34. § (1), (3), 36. § (2), 42.§, 53. §, 54. § (1), (2) és (3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a Jogi és Ügyrendi, valamint a Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések és az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya kiterjed a Szerencs Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, a rendelet 1. mellékletében szereplő lakásokra (továbbiakban: bérlakás), valamint a nem lakás célú helyiségekre (továbbiakban: helyiség).

2. §

A tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület, valamint átruházott hatáskörben a Polgármester gyakorolja. A rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek tekintetében a kezelői és bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a rendelet 3. mellékletében megjelölt gazdálkodó szervezetek gyakorolják.

3. §

(1) A bérbeadó, továbbá a bérbeadó nevében eljáró szervezet - 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) Az önkormányzati tulajdonú lakásokra és nem lakáscélú helyiségre elővásárlási, valamint vételi jogával élni kívánó személy köteles az elidegenítéssel megbízott személy rendelkezésére bocsátani azon személyes adatait, melyek a tulajdonjog megszerzéséhez szükségesek, különös tekintettel az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához szükséges adatokra.

(3) Mindazon szervek és személyek, akik az önkormányzati lakások bérletével és elidegenítésével kapcsolatban állampolgárok, személyek adataihoz hozzájutnak, kötelesek ezeket az adatokat oly módon kezelni, hogy azokhoz más személyek ne juthassanak hozzá.

II. Fejezet

A lakások bérbeadásának jogcímei, szabályai

2. A lakások típusai

4. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások a lakás hasznosításának célját tekintve lehetnek:

- a) szociális bérlakások
- b) városi érdekből, közfeladatot ellátó személy részére bérbe adható bérlakások (továbbiakban: szolgálati lakások)
- c) piaci alapon megállapított lakbérű bérlakások.

5. §

(1) Szociális bérlakás pályázati eljárásban, kizárólag olyan szociálisan rászoruló személy részére adható bérbe, aki megfelel a szociális bérlakáshoz jutás feltételeinek, valamint vállalja a bérlakás szociális bérleti díjának megfizetését.

(2) Szolgálati lakás a helyi társadalmi, közösségi érdekek kielégítése, a város szakember szükséglete biztosításának megkönnyítése érdekében adható bérbe, ha a bérbevevő vállalja a bérlakás költségalapú bérleti díjának megfizetését.

(3) A piaci alapon megállapított lakbérű bérlakás pályázati eljárásban, olyan személy részére adható bérbe, aki vállalja a piaci alapú bérleti díj megfizetését.

3. Szociális bérlakások bérbeadása

6. §

(1) Szociális célúként meghirdetett bérlakás kizárólag rászoruló személynek adható bérbe.

(2) Szociális körülményei alapján az a személy tekinthető rászorulónak, aki legalább egy kiskorú gyermeket nevel, a vele együtt költözőre tekintettel az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200%-át.

(3) Azonos feltételek fennállása esetén, szociális helyzete alapján előnyt élvez:

- a) aki több kiskorú gyermek ellátásáról gondoskodik,
- b) gyermekét egyedül nevelő szülő,
- c) aki rokkant, munkaképtelen,
- d) akinek családjában tartósan beteg személy él,
- e) az alacsonyabb egy főre eső jövedelemmel rendelkező.

(4) Amennyiben a bérlő anyagi körülményeiben olyan változás történik, amely alapján már nem tekinthető rászoruló személynek, úgy azt haladéktalanul köteles bejelenteni a bérbeadónak.

(5) Kétség esetén a bérbeadó igazolások bekérésével ellenőrizheti, hogy a bérlő - a vele együtt költözőre tekintettel - megfelel-e a (2) bekezdésben foglaltaknak.

7. §

(1) Nem jogosult szociális célúként meghirdetett önkormányzati bérlakás bérleti jogára:

a) akinek, vagy a vele együtt költöző családtagjának a tulajdonában, vagy hasznélvezetében az ország területén bárhol lakástulajdona van, illetve lakóingatlan tulajdonjogát, hasznélvezeti jogát 5 éven belül ingyenesen, vagy visszterhesen másnak átengedte,

b) akinek, vagy a vele együtt költöző családtagjának a tulajdonában jelentős értékű (1.000.000 Ft-ot meghaladó) ingó-, vagy ingatlanvagyon van,

c) akinek a bérleti jogviszonya megszűnését a bíróság 5 éven belül jogerősen megállapította,

d) akinek az önkormányzattal szemben adótartozása áll fenn,

e) akiknél az együtt költöző családtagokra figyelemmel a család egy főre eső nettó átlagjövedelmének mértéke a kijelölést megelőző 3 hónapban nem érte el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 60 %-át.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja alkalmazása alól kivételt képez az a banki hitel károsult (törlesztő részlet felemelése miatt fizetéseképtelenné vált lakástulajdonos), akinek ingatlana árverezés útján értékesítésre került, és a bíróság (jogerős ítélettel) a lakásból való kiköltözésre kötelezte.

8. §

A rászoruló személlyel kötött lakásbérleti szerződés határozott időre, legfeljebb 5 évre szólhat.

4. Szolgálati lakások bérbeadása

9. §

(1) A város szakember szükséglete biztosításának megkönnyítése, a helyi társadalmi, közösségi érdekek kielégítése érdekében, városi érdekből, közfeladatot ellátó személy részére adható bérbe szolgálati lakás, ha a bérlő

a) az önkormányzat vagy intézményének munkavállalója,

b) a városban működő, közfeladatot, közszolgáltatást ellátó intézmény, költségvetési szerv, 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság munkavállalója,

c) szolgálati jogviszonnyal rendelkező személy.

(2) A Polgármester jogosult a hozzá érkezett kérelmeket rangsorolni és elbírálni. A rangsorolás a kérelmek beérkeztetési ideje alapján történik. Ez alól kivételt képez a város kiemelt közérdekű szakemberhiányának betöltése vagy mérséklése.

(3) A pályázónak nyilatkoznia kell a kérelmében, hogy a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg a bérbeadó számára megfizet 3 havi lakbérnek megfelelő nagyságú összeget, mely a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérlőnek visszafizetésre kerül, amennyiben rendeltetésszerűen használja a lakást, és a bérlői kötelezettségeinek eleget tesz.

10. §

Nem jogosult szolgálati bérlakásra, akinek és vele együtt költöző családtagjának a tulajdonában, vagy hasznélvezetében a város közigazgatási területén lakóingatlan van, illetve ilyen lakóingatlan tulajdonjogát, hasznélvezeti-, használati jogát 5 éven belül ingyenesen, vagy visszterhesen másnak átengedte.

11. §

A szolgálati lakásokra vonatkozó lakásbérleti díj mértéke a 2. melléklet tartalmazza.

12. §

(1) Szolgálati lakásokra vonatkozó lakásbérleti szerződés legfeljebb a bérlő szolgálati lakásra való jogosultságot megalapozó jogviszonya idejére köthető, amennyiben a jogviszony megszűnik, úgy az megszünteti a lakásbérleti szerződést is (bontó feltétel).

(2) A szolgálati lakás bérlője köteles 15 napon belül írásban bejelenteni foglalkoztatási jogviszonyának megszűnését.

5. Piaci alapon megállapított lakbérű bérlakások bérbeadása

13. §

(1) Piaci alapon megállapított lakbérű bérlakás azon pályázó részére adható bérbe, aki olyan igazolt jövedelemmel rendelkezik, amely biztosítja, hogy a lakbér havi összege nem haladja meg a család összjövedelmének 25%-át, és a pályázó vállalja, hogy legalább 6 havi bérleti díjat a szerződéskötéskor előre megfizet.

(2) Piaci alapon megállapított lakbérű bérlakás 3 évre adható bérbe.

(3) A piaci alapon megállapított lakbérű bérlakások bérleti díját a 3. melléklet tartalmazza.

(4) Piaci alapon megállapított lakbérű bérlakások bérbeadására vonatkozó eljárás lefolytatására akkor kerül sor, amennyiben az megüresedett bérlakás bérlőjét a szolgálati lakásra vonatkozó előírások alapján nem lehet kijelölni.

14. §

Nem jogosult piaci alapon megállapított lakbérű bérlakás bérleti jogára:

a) akinek, vagy a vele együtt költöző családtagjának a tulajdonában, vagy hasznélvezetében az ország területén bárhol lakástulajdona van, illetve lakóingatlan

tulajdonjogát, haszonélvezeti jogát 5 éven belül ingyenesen, vagy visszterhesen másnak átengedte,

b) aki korábban ugyanezen jogcímen bérlakásnak bérlője volt, ideértve azt is, aki ilyen bérlővel együtt költöző családtag volt, illetve ilyen személy közeli hozzátartozója.

15. §

(1) A piaci alapon megállapított lakbérű bérlakások pályázati felhívását a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján legalább 8 napra ki kell függeszteni, valamint az Önkormányzat honlapján legalább 8 napra meg kell jelentetni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- b) a bérbeadás időpontjában a lakásra érvényes bérleti díj mértékét,
- c) a lakás bérbeadására vonatkozó egyéb feltételeket,
- d) a pályázat tartalmára vonatkozó követelményeket,
- e) a meghirdetett lakás megtekintésének időpontját,
- f) pályázat elbírálásának jelen rendelet szerinti szempontjait,
- g) pályázat benyújtásának határidejét, helyét,
- h) pályázat elbírálásának idejét, közlésének módját.

(3) A pályázatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a) a vállalt összegű befizetésre vonatkozó ajánlatot, amely legalább 6 havi lakbérnek megfelelő összeg,
- b) az óvadék megfizetésére vonatkozó nyilatkozatot,
- c) a pályázó és a vele együtt költözők személyi adatait,
- d) a pályázó és a vele együtt költözők munkaviszonyának igazolását,
- e) a pályázó és a vele együtt költözők jövedelméről szóló igazolásokat,
- f) a pályázat elbírálásánál előnyként figyelembe vehető körülmények leírását, igazolását,
- g) pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(4) A bérlakás bérleti jogát az nyeri el, aki előre több havi bérleti díj megfizetését vállalja. Ennek egyenlősége esetén a pályázat elbírálásakor előnyben részesül az alábbi sorrendben az a pályázó, aki

- a) több kiskorú eltartásáról gondoskodik,
- b) magasan képzett szakember, akinek letelepedése és elhelyezése a város érdekeit szolgálja,
- c) olyan házaspár, ahol mindkét fél 35 évnél fiatalabb,
- d) aki családjának az egy főre eső havi jövedelem alacsonyabb.

(5) A pályázat elbírálásától számított 5 napon belül köthető meg a bérleti szerződés, amennyiben a pályázatban vállalt bérleti díj, valamint óvadék előrefizetése megtörténik. A határidő a pályázó hibájából bekövetkezett eredménytelen eltelte esetén a bérbeadó jogosult a következő legkedvezőbb ajánlatot tevővel bérleti szerződést kötni.

6. A bérleti szerződés tartalma

16. §

Önkormányzati bérlakásra kötött bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlakás önkormányzati tulajdonára történő utalást,
- b) a bérlakásnak e rendelet szerinti típusát,
- c) a bérlakás azonosító adatait (címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata)
- d) a bérlő (bérlőtárs) személyazonosító adatait,
- e) a bérlet időtartamát,
- f) a lakbér összegét, és a bérbe adó által nyújtott külön szolgáltatást, annak díját, a lakbér és a külön szolgáltatás díjának fizetési módját, emelésének feltételeit,
- g) bérlő lakásfenntartással, állagmegóvással kapcsolatos feladatait,
- h) bérlő bejelentési kötelezettségét a saját tulajdonú lakásvásárlásról, lakásépítésről, valamint a lakásszerzés jogkövetkezményeit,
- i) azt, hogy a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Ltv. és a Rendelet szabályai az irányadók,
- j) a használt bérlakás bérbeadásakor azon kikötést, hogy a bérlő a bérlakást megtekintette és az általa ismert állapotban veszi bérbe, így a bérbeadó nem felel a bérlakás azon hibáiért, hiányosságaiért, amelyeket nem ismer,
- k) a bérlő kötelezettségét a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén,
- l) azt, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a bérlakásban lakni, és az Ltv-ben foglalt kikötéseket azzal, hogy ezen rendelkezések megszegése felmondási ok,
- m) bérbeadó azon jogosultságát, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – évente, a Ltv-ben foglaltak alapján legalább egyszer ellenőrizheti bérlő rendeltetészerű lakáshasználatát, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, a lakás, az épület műszaki állapotát, stb. melyet bérlő tűrni köteles. Az ellenőrzés megakadályozása felmondási ok.

III. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony megszűnése

7. A bérlakás visszaadásának szabályai

17. §

(1) A bérlő a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a bérlakást tisztán, egyszeri festéssel, a bérlő karbantartási feladatai közé tartozó hiányosságok pótlásával köteles a bérbeadó részére átadni, melyről átadás-átvételtől jegyzőkönyv készül.

(2) Az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a) a közművek mérőóráinak állásait,
- b) arra való kötelezettségvállalást a bérlő részéről, hogy a jegyzőkönyvben foglalt óraállásoknak megfelelően közműtartozását rendezi a közműszolgáltatóknál, miután a bérbeadó eljár a közműszolgáltatóknál a fogyasztó személyében történő változással kapcsolatban,
- c) azon hiányosságokat, amelyeknek megszüntetése bérlő kötelessége,
- d) leltár szerint átadott ingóságok visszavételét,

e) amennyiben a bérlőnek a bérlakás leadásakor lakbér és egyéb díj hátraléka van, a bérlő hátralék megfizetésére vonatkozó nyilatkozatát.

(3) Amennyiben a bérlakást a bérlő bérbeadónak nem az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelő állapotban adja át, illetve - határidő megjelölés mellett - határidőben nem szünteti meg a felmerült hiányosságokat, a munkálatokat bérbeadó bérlő helyett terhére, haladéktalanul elvégezteti. Az elvégzett feladatok költségeit bérbeadó a Ptk-ban foglalt szabályok szerint érvényesíti.

(4) Amennyiben bérlő a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő napon a bérlakást bérbeadó részére nem adja át, a lakásbérleti jogviszony megszűnésének napjától jogcím nélküli lakáshasználóvá válik.

8. A lakásbérleti jogviszony felmondása

18. §

(1) Fel lehet mondani azon bérlő lakásbérleti jogviszonyát:

a) akinek 1 hónapot meghaladó mértékű lakbérhátraléka keletkezett, és azt a megadott határidőn belül, a felszólítás ellenére sem fizette meg.

b) aki - vagy a vele együttlakó személyek - a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, megbotránkoztató, vagy a környezetét súlyosan zavaró magatartást tanúsítanak.

c) aki - vagy a vele együttlakó személyek - a bérlakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket nem rendeltetésszerűen használják.

(2) A felmondást követő 1 hónapon belül kezdeményezni kell a jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetését és kiürítését.

9. A jogcím nélküli lakáshasználat

19. §

Ha a bérleti jogviszony megszűnése után olyan személy marad a bérlakásban, aki a bérleti jog folytatására nem jogosult, rá a jogcím nélküli lakáshasználóra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

20. §

A bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megszűnése után a lakásban maradó, és a lakást jogcím nélkül használó a lakbérrel azonos mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni, mely két hónap elteltével kétszeresére, majd újabb négy hónap elteltével háromszorosára emelkedik.

IV. Fejezet

Befogadás, bérlőtársi szerződés, albérlet szabályai

10. Bérlakásba történő befogadás

21. §

(1) Az önkormányzati lakásba az Ltv. alapján befogadható személyeken kívül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával csak a bérlő testvérét, valamint nagyszülőjét lehet befogadni, amennyiben

- a) a befogadni kívánt nagyszülő egyedülálló nyugdíjas,
- b) a befogadni kívánt testvér kiskorú, és neveléséről, eltartásáról a bérlő gondoskodik.

(2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell benyújtani, melyhez csatolni kell:

- a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja és
- b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(3) Az önkormányzati lakásba történő befogadást meg kell tagadni, ha

- a) a bérlőnek díjtartozása van,
- b) ha a befogadással az egy főre eső szobanagyság a 6 m^2 alá csökken.

11. Bérlőtársi szerződés

22. §

(1) A bérlakásban lakó bérlő kérésére a lakásba költöző szülőjével, vagy gyermekével bérlőtársi szerződést lehet kötni, kivéve, ha már van bérlőtárs.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozottakon túlmenően bérlőtársi szerződést kötni nem lehet.

V. Fejezet

A lakásbérletre vonatkozó egyéb szabályok

12. A lakbér

23. §

(1) Önkormányzati lakás bérlője e rendeletben meghatározott mértékű lakbért köteles fizetni. A lakbér a lakáshasználat és a lakáshoz biztosított felszerelési tárgyak használatának költségeit tartalmazza. A lakbér a tárgyhoz 15. napjáig esedékes, melyet egy összegben a bérbeadó által meghatározott számlaszámra kell befizetni.

(2) A lakberek mértékét évente, az adott év február 28. napjáig felül kell vizsgálni. Amennyiben a lakbér mértéke változik, úgy azt az adott év április 1. napjától kell alkalmazni.

13. Az óvadék

24. §

(1) Az önkormányzati bérlakással összefüggő lakbér, valamint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek biztosítására a leendő bérlő – kivéve a szociális bérlakás bérlőjét – a szerződés megkötésekor óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadékot a leendő bérlő a bérbeadó által meghatározott számlára fizeti meg. Az óvadék mértéke szolgálati lakás esetén a szerződés megkötésekor irányadó háromhavi lakbérnek megfelelő összeg, míg pici alapon meghatározott mértékű lakbér esetén a bérlő által tett vállalás szerinti, de legalább hathavi lakbérnek megfelelő összeg.

(3) Amennyiben a Bérbeadónak a Bérlővel szemben a bérleti jogviszonnyal összefüggésben (bérleti díj, lakás rendbetétele, kártérítés) követelése áll fenn, úgy Bérbeadó jogosult a Bérlővel szemben fennálló követelését az óvadék összegéből közvetlenül kiegyenlíteni.

(4) A Bérbeadó jogosult továbbá az óvadékból közvetlenül a közüzemi szolgáltató felé kiegyenlíteni a Bérlőt terhelő, de általa megfizetni elmulasztott közüzemi díjakat.

(5) Amennyiben a Bérbeadó az óvadék összegéből a meghatározott jogcímenek felhasználni kényszerül, úgy a Bérlő a Bérbeadó felszólítására 15 napon belül köteles az óvadékot az eredeti meghatározott összegig feltölteni. A feltöltési kötelezettség elmulasztása esetén a Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(6) A fel nem használt óvadék összege a Bérlő részére visszafizetésre kerül a bérleti jogviszony megszűnésekor.

(7) Amennyiben a nem rendeltetésszerű használatból eredően a bérlő kárt okozott és az óvadékösszege ezt nem fedezi, a bérlő köteles a károkat megtéríteni.

VI. Fejezet

Lakás átalakítása, korszerűsítése

14. A lakás átalakítása, korszerűsítése a szerződő felek megállapodása alapján

25. §

(1) A bérbeadó – előzetesen és írásban – hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, feltéve, hogy a bérlő a munkák elvégzésének költségét teljes egészében magára vállalja és a munkák elvégzésének ütemében fedezi.

(2) A bérlő – a hozzájárulás megadásáról szóló döntését megelőzően – köteles benyújtani az általa elvégezni kívánt munkák tervezett költségét (a részletes költségvetést) és a munka jellegétől függően az arra vonatkozó engedélyeket, tervet, műszaki leírást, valamint írásbeli nyilatkozatát a költségek viseléséről.

(3) A bérbeadó a kért hozzájárulás megadását az Önkormányzat érdekében tekintettel akkor tagadhatja meg, ha a lakás átalakítása jelentős mértékben kedvezőtlenül érintené, befolyásolná a lakás további hasznosítását, illetve a bérlő külön felhívásra sem nyújtja be a (2) bekezdésben meghatározottakat.

(4) A bérbeadó hozzájárulásával elvégzett átalakítás, korszerűsítés esetén a bérlő jogosult a számlával igazolt és a bérbeadó által elfogadott költségeinek – az elvégzett munka minőségéhez viszonyított – elismerésére. Erre úgy kerülhet sor, hogy a bérbeadó az elismert összeg kiegyenlítéséig 50 %-os mértékben mentesíti a bérlőt lakbérfizetési kötelezettsége alól.

(5) A költségek elszámolásáról – végszámla alapján – a bérbeadó jegyzőkönyvet köteles készíteni, melyhez csatolni kell a (2) bekezdés szerinti dokumentációt, a bérbeadó megadott hozzájárulását és a jegyzőkönyvben rögzíteni kell az elvégzett munkával kapcsolatos legfontosabb megállapításokat, különös tekintettel a megfogalmazott minőségi kifogásokra és – ennek figyelembe vételével – az elvégzett munkák bérbeadó által történő elismerésére, annak összegére, a bérlő ezekre tett észrevételeire.

(6) Ha a bérbeadó – a benyújtott iratok alapján – 30 napon belül, írásban nem nyilatkozik a kért bérbeadói hozzájárulás megadásáról, úgy a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

(7) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására.

VII. fejezet

A helyiségek bérbeadása

15. A helyiségek bérbeadásának szabályai

26. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira, kötelezettségeire, - a helyiségekre vonatkozó speciális szabályok kivételével - a lakásbérlet szabályait kell értelemszerűen alkalmazni.

(2) Meghatározott célra épült helyiséget, és hozzá tartozó ingatlanrészt más célra bérbe adni nem lehet .

27. §

(1) A bérbeadó - ha a bérlő az e rendeletben meghatározott feltételeket vállalja - a helyiség egy részének meghatározott időre szóló albérletbe adásához hozzájárulhat.

(2) Az albérleti szerződéshez történő hozzájárulást a bérbeadó a helyiség bérleti díjának módosításához kötheti.

(3) A hozzájárulás feltétele:

- a) a bérlő a bérbeadó által meghatározott magasabb bérleti díj megfizetését vállalja;
- b) annak kikötése, hogy az albérlő a helyiségrészt a szerződés időpontjának lejártakor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti és a tulajdonossal szemben semmiféle további igényt nem érvényesít,
- c) a bérlő nem rendelkezik bérleti díj hátralékkal.

(4) Amennyiben a bérlő a hozzájárulás feltételeit nem vállalja, úgy a bérbeadó az albérletbe adáshoz a hozzájárulást megtagadja.

VIII. Fejezet

Lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos szabályok

16. Lakások elidegenítésének szabályai

28. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakás értékesítése esetén az elővásárlási jog megállapítására az Ltv. rendelkezését kell alkalmazni.

(2) A forgalmi érték megállapítása az önkormányzat vagyonrendeletében foglaltak szerint történik.

29. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultja által kedvezményesen vásárolt lakásra elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni, és az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára bejegyezni.

(2) Részletre vétel esetén az (1) bekezdésben foglalt elidegenítési és terhelési tilalom a részletfizetés időtartamára, illetve a vételár teljes kiegyenlítéséig szólhat.

(3) Ha az elővásárlási jog jogosultja az általa kedvezményesen vásárolt lakás tulajdonjogát átruházza, vagy elcseréli az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a részére megállapított kedvezményt visszatéríti az önkormányzat javára, illetve a fennálló vételárhátralékot kedvezmény levonása nélkül teljes összegben megfizeti.

30. §

Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítésére a vagyonrendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni.

17. Helyiségek elidegenítésének szabályai

31. §

Az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése esetén az Ltv. és a vagyonrendelet rendelkezéseit kell figyelembe venni.

X. Fejezet

Záró rendelkezések

32. §

(1) A Rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(3) A rendelet 9-12. §-ban szabályozottak csak a rendelet hatályba lépését követően keletkezett bérleti jogviszonyra vonatkoznak.

(2) Hatályát veszti Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2009. (II.12.) önkormányzati rendelet.

1. melléklet önkormányzati rendelethez

Lakások megnevezése	Vagyonkezelő és bérbeadó	Zöldfelület kezelő
Szerencs, Ondi u. 10/A. épület (10 db. lakás: 2 db 35 m ² -es, 2 db 47 m ² -es 2 db 74,5 m ² - es, 4 db 86,5 m ² -es)	Szerencsi Városüzemeltető Non-profit Kft.	Szerencsi Városgazda Non- profit Kft.
Szerencs, Ondi út 10/B. épület (Garzonház) 11 db 38 m ² -es lakás)	Szerencsi Városüzemeltető Non-profit Kft.	Szerencsi Városgazda Non- profit Kft.
Szerencs, Szabadság u. 1., illetve 1/A.	Szerencsi Városüzemeltető Non-profit Kft.	Szerencsi Városgazda Non- profit Kft.
Szerencs-Ond, Fő u. 112.	Szerencsi Városüzemeltető Non-profit Kft.	Szerencsi Városgazda Non- profit Kft.

2. melléklet önkormányzati rendelethez

1. Szociális bérlakás havi bérleti díja

összkomfortos lakás	250 Ft/m ²	
komfortos lakás	200 Ft/ m ²	
Félkomfortos lakás	150 Ft/ m ²	
komfort nélküli lakás	100 Ft/ m ²	

2. Szolgálati lakások havi bérleti díja: 708 Ft/ m²

3. Piaci alapon megállapított lakbérű bérlakások havi bérleti díja: 786 Ft/ m²

3. melléklet önkormányzati rendelethez

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek megnevezése	Üzemeltető	Karbantartó	Zöldfelület kezelő
Népház Szerencs, Kossuth tér 1.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.
Kulcsár Anita Sportcsarnok Szerencs, Rákóczi u. 100.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	
Ifj. Tatay Zoltán Sporttelep Szerencs, Malom út	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.
Szerencsi Fürdő és Wellnessház Szerencs, Rákóczi u. 94.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.
Rákóczi vár, várkert	Szerencsi Művelődési Központ	Szerencsi Művelődési Központ	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.
Szerencs, Kossuth u. 4. (Civilház)	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.
Világörökségi Kapuzat és Turisztikai Fogadóépület Szerencs, Nagyvárad tér 2/B.	Szerencsi Művelődési Központ	Szerencsi Művelődési Központ	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.
Szerencs, Rákóczi u. 51.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.
Szerencs, Rákóczi u. 63. főépülete	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.
Szerencs-Ond, Fő u. 113.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non- Profit Kft.

Orvosi rendelő			
Szerencs, Rákóczi u. 99. „R” épület	Szerencsi Művelődési Központ és Könyvtár	Szerencsi Művelődési Központ és Könyvtár	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.
Szerencs, Keleti Ipartelep, Tanműhely, Műhely	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.
Cukorraktár: Szerencs, belterületi, 2013. hrsz-i számon nyilvántartott	Szerencsi Művelődési Központ	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.
Raktár (bútor): Szerencs, Pincesor, 794/2 hrsz-i számon nyilvántartott.	Szerencsi Polgármesteri Hivatal	Szerencsi Polgármesteri Hivatal	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.
Szerencs, Jókai út 2. (I. házi orvosi rendelő)	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.
Szerencs, 2023/13. hrsz-ú volt cukorgyár területén található, műemléki védelem alatt álló ingatlan (4 ha 3368 m², répamag és cukorraktár, kazánház, 2 gyárkémény, sziruptartály)	Szerencs Város Önkormányzata	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.
Szerencs 2024 hrsz.-ú Cukormúzeum	Zempléni Múzeum	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.
Simai Ifjúsági Tábor és Vendégház, Sima, Fő út 6-7.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.
Simai Ifjúsági Tábor és Vendégház konyhája	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.
Bolyai Főzőkonyha, Rákóczi út 100.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.	

Alapfokú oktatási-nevelési intézmények tálalókonyhái: Szerencs, Rákóczi Zs. tér 1., Széchenyi u. 47., Rákóczi út 128., Kossuth u. 19., Ond, Kossuth út 14.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.	Szerencsi Városüzemeltető Non-Profit Kft.	
Középiskolai Kollégium, Szerencs, Kossuth u. 19.	Szerencsi Művelődési Központ	Szerencsi Művelődési Központ	Szerencsi Művelődési Központ
Polgármesteri Hivatal, Szerencs, Rákóczi út 89.	Szerencsi Polgármesteri Hivatal	Szerencsi Polgármesteri Hivatal	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.
Hajdúnánási üdülő	Szerencsi Polgármesteri Hivatal	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.	Szerencsi Városgazda Non-Profit Kft.
Diákszálló	Szerencsi Művelődési Központ	Szerencsi Művelődési Központ	Szerencsi Művelődési Központ

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Magyarország Alaptörvénye a 32. cikk (2) bekezdés rögzíti a helyi önkormányzat azon jogát, hogy Feladatkörében eljárva a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkosson.

A Jat. 21. §-a szerint önkormányzati rendelet esetén folyamatosan figyelemmel kell kísérni a jogszabályok hatályosulását és szükség szerint le kell folytatni a jogszabály utólagos hatásvizsgálatát, továbbá a Jat. 22. §-a alapján a jogszabályok tartalmi felülvizsgálatát is el kell végezni.

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8/2009. (II.12.) számú önkormányzati rendeletével szabályozta az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokat.

A Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) és a Lakásrendeletünk rendelkezései egységes értelmezésének megkönnyítése, illetve a jogalkalmazói gyakorlat alakulására és egyszerűsítésére tekintettel a jelenleg hatályban lévő szabályozást szükséges volt felülvizsgálni. A felülvizsgálat eredményeként javasolt az érintett tárgykörben a többször módosított korábbi rendelet ismételt módosítása helyett – tekintettel a változások és a szövegezés nagyarányú újraszabályozására – új rendelet-tervezet megvitatása és jóváhagyása.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §

A R. 1.§-a meghatározza a rendelet tárgyi hatályát, az érintett ingatlanok nevesítésére a R. 1. mellékletében kerül sor.

2. §

A R. 2.§-a nevesíti a megjelölt lakások és helyiségek vonatkozásában a tulajdonosi és üzemeltetői jogok és kötelezettségek címzettjeit.

3. §

Meghatározza az adatvédelmi, adatkezelési szabályokat.

4–5. §

Tipizálja az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat, majd meghatározza típusonként a bérleti jogviszony keletkezésének módját, lehetőségét.

6–8. §

A szociális bérlakások igénybevételét a Lakástörvény előírásai szerint önkormányzati rendeletben kell szabályozni. A R. meghatározza, hogy ki jogosult szociális bérlakás igénybevételére és azonos társadalmi és gazdasági feltételek mellett milyen szociális körülmények megléte mellett élvezhetnek az igénylők. Tételesen rögzítésre kerül, hogy melyek a szociális bérlakás igénybevételét kizáró tényezők. Rögzítésre kerül a bérleti szerződés maximális időtartama is.

9–12. §

Fent megjelölt szakaszok a szolgálati lakások esetén érvényben lépő bérleti szabályokat tartalmazzák. Az ilyen típusú lakások célja a város szakember szükségletének biztosítása, elősegítése. Meghatározásra kerül a bérlő jogviszonyára vonatkozó előírás. Rögzíti a jogosultságot kizáró feltételt, valamint az igénybevétel módját, a jogviszony keletkezésének lehetőségét.

13–15. §

A piaci alapon megállapított lakbérű bérlakásokra vonatkozó szabályrendszer kerül rögzítésre. Szabályozza bérleti díj mértékét, a bérleti jogviszony időtartamát, a pályázati eljárás módját és pályázó által vállalandó kötelezettségeket.

16. §

A bérleti szerződés kötelező tartalmi elemeit rögzíti.

17–20. §

Szabályozza a bérleti jogviszony megszűnését követően az ingatlan visszaadásának módját és szabályait. Ezt követően szabályozásra kerül a bérleti jogviszony felmondásának lehetősége, valamint az azt követő eljárás. Leírásra kerül továbbá, hogy jogcím nélküli lakáshasználók esetében milyen lehetőségei és kötelezettségei vannak a bérbeadónak.

21–22. §

A bérelt ingatlanba történő befogás, bérlőtársi szerződés szabályait állapítja meg.

23. §

A lakbér megállapítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

24. §

Az óvadékra vonatkozó fizetési kötelezettséget rögzíti a rendelkezés. Tartalmazza továbbá a fizetés módját, idejét, a rendeltetésszerű felhasználás és az elszámolási kötelezettség formáját.

25. §

A lakás átalakítására és korszerűsítésére vonatkozó rendelkezéseket szerepelteti a szerződő felek megállapodása alapján.

26–27. §

A helyiségbérletre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

28–31. §

A lakások és helyiségek elidegenítésére és értékesítésére vonatkozó keretszabályokat rögzíti.

32. §

A hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

Előzetes hatásvizsgálat

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletről

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: JAT) 17.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a testületet tájékoztatni kell:

A JAT 17.§ (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A tervezett jogszabály hatásai

a.) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet megalkotásának társadalmi, gazdasági következménye nincs.

b.) környezeti és egészségi következményei: Nem releváns.

c.) adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi állomány rendelkezésre áll. A jelenlegi adminisztratív terheket nem növeli.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Nem releváns.