

ELŐTERJESZTÉS

147/2015. (XII.15.) sz. előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2015. december 15-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérleti díjáról szóló rendelet megalkotására

Készítette: Pál József irodavezető

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Egyeztetve: dr. Udvarhelyi István jegyző

Tárgyalta: Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottság
Népjóléti Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

A rendelet-tervezet elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges.



ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérleti díjáról szóló rendelet megalkotására

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatok jogosultak a tulajdonukban lévő ingatlan állomány bérlésének viszonyait és feltételeit szabályozni.

Az Önkormányzat lakásrendeletének újra fogalmazására a jelenlegi ciklusra érvényes Gazdasági Program ismeretében kerül sor. A jelenlegi lakás rendszer nem fenntartható, ezért annak leépítése és a megmaradó állomány felújítása, majd fenntartása a cél.

Kikerült a lakás típusok közül a költség alapú bérlakás, ezt a kategóriát a piaci alapú bérlakásokba olvasszuk be. A piaci alapú kategóriánál a lakbér megállapítás előtt meghatározásra kerül az a minimális lakbér, amelyre egy lakásonként, annak állapotától függő haszonkulcs kerül meghatározásra. Ez az érték képezi a pályázat kiírásában a legkisebb bérleti díjat. Meghagytuk a szociális bérlakás típust, az ezen jellegű ingatlanok kijelölése a későbbiekben történik meg. Jelenleg a kategória nem ingatlanhoz, hanem bérlőhöz kötött. Megmaradt a szociális lakásokra történő jelentkezési rendszer is, bár gyakorlatilag ilyen úton lakáshoz való jutás a következő években nem reális.

Lényeges változás a rendeletben, hogy szabályozásra került a bérleti szerződés felmondása csere lakás felajánlásával, mint a gyakorlatban gyakran bekövetkező élethelyzet. Tekintettel a lakás állomány folyamatos leépítésére, szabályoztuk a bérleti jog pénzzel történő megváltását is, arra az esetre, ha a cserelakás felajánlása nem járna eredménnyel. A csere lakás felajánlása minden esetben előnyt élvez.

Szabályozásra került a lakásában visszamaradt személy elhelyezése is.

Ebbe a rendeletbe került bele a lakbérek mértéke is. A lakbérek az elmúlt 5 évben nem változtak, jelenlegi tervezet szerint a szociálisan rászorult bérlőket kedvezően érinti, mivel az ő általuk bérelt komfort nélküli és félkomfortos lakások díja csökkent, a komfortos lakásoké nőtt, illetve bekerült a rendeletbe az összkomfortos lakásbérleti díja is. A lakbért növelő tényező lett az újabb építésű házakban történő bérleti jog. A csökkentő tényezőket az új szabályozás szerint rugalmasabban lehet (10-40%-os) megállapítani, tekintettel a heterogén összetételű állományra. A teljes díjcsökkentési százalék azonban nem haladhatja meg az 50%-ot.

Bekerült a rendelet tervezetbe, hogy minden lakás-bérleti szerződést közjegyző előtt hitelesített záradékkal kell ellátni, amely költsége a bérlőt terheli.

További változás, hogy a bérlő-kiválasztási jogáról az Önkormányzat nem mondhat le.

A helyiség-bérletek szabályozása a korábbiakhoz képest nem változik lényegesen.

A rendelet 30 napon át kifüggesztésre került, így amennyiben elfogadásra kerül, 2016. január 1-jétől lép hatályba.

A fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására a rendeletalkotási javaslat elfogadására.

Rendeletalkotási javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérleti díjáról szóló .../2015. (..) önkormányzati rendeletét.

Budakalász, 2015. december 7.

Rogán László
polgármester

**Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének
/2015. (.) önkormányzati rendelete**

az

**önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérleti díjáról**

Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv) meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. Területi hatály

1.§

(1) A rendelet hatálya kiterjed Budakalász Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az önkormányzat és más személy/ek/ közös tulajdonában lévő lakásokra és helyiségekre.

(3) A közös tulajdonú lakások és helyiségek esetében a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései irányadók.

2. Személyi hatály

2.§

(1) Megüresedett vagy újonnan épült lakás bérletére igényt nyújthat be Budakalász Város Önkormányzat Polgármesteréhez (a továbbiakban: Polgármester) illetékmentesen

- a) minden nagykorú, magyar állampolgár,
- b) az országban állandó letelepedési, tartózkodási engedéllyel rendelkező külföldi (hontalan) nagykorú magánszemély,
- c) a jogszerűen és életvitelszerűen Magyarországon tartózkodó és állandó lakóhellyel rendelkező EGT állampolgár.

(2) Az igénylők nyilvántartásba vétele, valamint az erről szóló értesítés nem jelenti a tulajdonosi - bérbeadói jogok gyakorlásának kötelezettségét a lakásigények azonnali, ill. pozitív elbírálására.

3. Értelmező rendelkezések

3.§

(1) *Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás:* az a lakás, amelyet munkaviszonyhoz, beosztáshoz, szolgálati jellegű jogviszonyhoz vagy egyéb jogviszonyhoz kötődik az önkormányzat működése szempontjából. Kizárólag a jogviszony fennállása alatt adható.

(2) *Egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás:* az a lakás, amely az igénylő személyi, szociális, vagyoni jövedelmi helyzetének körülményeihez igazodó bérlakás.

(3) *Átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás:* az a lakás, amely rendkívüli élethelyzet esetén kerül bérbeadásra.

(4) *Rendkívüli élethelyzetben lévő:* az a személy, aki méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérllet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül létesít bérlleti jogviszonyt.

(5) *Névjegyzék:* olyan nyilvántartás a lakásigénylők összességéről, akik szociális bérlakásra tartanak igényt.

(6) *Közérdekű tevékenység:* ha az üres helyiséget közérdekű célra így

a) a település rendezési tervében, illetőleg jogerős terület-felhasználási engedélyben megjelölt tevékenység folytatására,

b) a szomszédos bérlő helyiségének indokolt és meghatározott célú bővítésére,

c) fegyveres erők, állami és önkormányzati szervek, politikai pártok és társadalmi szervezetek elhelyezési igényeinek kielégítésére kívánja az Önkormányzat hasznosítani vagy a bérlő bérbe venni.

(7) *kaució:* a jogosult a kaució tárgyából közvetlenül, annak tulajdonba vétele révén, vagyis bírósági végrehajtás, illetve bíróságon kívüli értékesítés nélkül kielégítheti követelését.

(8) *Piaci alapú bérlakás:* az a lakás, amelynek bére úgy kerül megállapításra, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek, valamint az önkormányzat nyereséghez jusson.

II. Fejezet

A lakásbérlet szabályai

1. A lakások hasznosítása jellegük szerint

4.§

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások a hasznosításuk jellege szerint:

- ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakás
- piaci alapú bérlakás
- munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás
- egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló, szociális bérlakás

2. Tulajdonosi, bérbeadói jogok gyakorlása

5.§

(1) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a Polgármestert bízta meg.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakást nem lakás céljára csak a Képviselő-testület engedélyével és kivételesen lehet bérbe adni.

Ilyen kivételes indok lehet:

- a) közérdekű, a lakosság érdekét szolgáló ellátás biztosítása
 - b) közérdekű, a kulturális hagyomány megőrzését, ápolását szolgáló cél megvalósítása,
 - c) oktatási, sport- és szabadidős tevékenységek megvalósítása.
- (3) Ha a lakásra jogosult személy a Polgármester, a Jegyző vagy a hozzátartozóik, a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.
- (4) A bérlő-kiválasztási jog átadásáról szóló megállapodást az Önkormányzat nem köthet.

3. Az önkormányzati bérlakás állománnyal kapcsolatos kezelői, döntési, véleményezési jogkörök

6.§

(1) A Polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül, a rendelet alkalmazásában szociális bérletnek minősülő bérleti jogviszony létesítéséről a dönthet, amelyről a Képviselő-testületet a soron következő rendes ülésen tájékoztatni kell.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlet létesítéséről hozott döntés során különösen méltányolható helyzetek:

- a) ha az érintett személy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül vesztette el a korábbi lakását,
- b) jelenlegi lakhelyén veszélyeztetettségnek kitett személy (közeli hozzátartozók) esetében, különösen, ha a veszélyeztető személy is közeli hozzátartozó.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott rendkívüli élethelyzetet a megfelelő dokumentumokkal igazolni kell, szükség esetén környezettanulmányt kell tartani, illetve az érintett személynek nyilatkoznia kell arról, hogy nem rendelkezik a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény szerinti vagyonnal.

7.§

A Népjóléti Bizottság hatáskörébe tartozik:

- a) a lakáshoz juttatandók névjegyzékének jóváhagyása,
- b) az önkormányzati bérlakás közérdekből történő bérbeadására készített javaslat véleményezése,
- c) az önkormányzati bérlakás nem lakás céljára történő bérbeadására vonatkozó javaslat véleményezése,

4. A lakások és helyiségek nyilvántartása

8.§

(1) A polgármesteri hivatal köteles elkészíteni és folyamatosan aktualizálni az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek teljes körű nyilvántartását.

(2) A nyilvántartásnak a helyi sajátosságoknak és követelményeknek, illetve technikai feltételeknek megfelelően tartalmaznia kell:

- a) a lakások és helyiségek pontos nyilvántartási és műszaki adatait (állagát),
- b) komfortfokozatát,
- c) a lakások és helyiségek feletti rendelkezési, bérleti, használati stb. jog jogcímét, tartalmát,
- d) a lakásokat és helyiségeket használók (bérlők) megnevezését, azonosító adataikat, s a bérletből következő főbb jogokat és kötelezettségeket, s ezen belül különösen a lakbér, bérleti díj összegét.

5. Piaci alapú bérbeadás feltételei

9.§

A piaci elven történő bérbeadás esetén **nyilvános pályázat** útján kell hasznosítani azokat a lakásokat, amelyeket e célra a Képviselő-testület kijelöl.

Pályázat

- (1) A pályázat elbírálása a Polgármester hatáskörébe tartozik.
- (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) a lakás címét, műszaki adatait, állagát,

- b) a bérbeadás időtartamát,
- c) a lakásért minimálisan fizetendő havi bérleti díj összegét,
- d) a kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű kauciófizetési kötelezettséget,
- e) a szerződés megkötéséhez szükséges közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségét,

- f) az ajánlat benyújtásának módjára, helyére és határidejére vonatkozó adatokat,
- g) az energiahatékonysági tanúsítványt

(3) Az ajánlattételnek tartalmaznia kell:

- a) az ajánlattevő személyes adatait és elérhetőségét,
- b) az ajánlattevő állandó lakcímét vagy tartózkodási helyét,
- c) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy
 - személyes adatai kezeléséhez hozzájárul,
 - a hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja,
 - az ajánlattevő, valamint a vele költöző családtagja nem rendelkezik beköltözhető ingatlannal és
 - az energiahatékonysági tanúsítványt megtekintette,
 - d) az ajánlott bérleti díj összegét,
 - e) az ajánlattevő által kért bérleti időtartam megjelölését, amely maximum öt évre szólhat.

f) Az ajánlattevő köteles igazolni, hogy köztartozása nincs (helyi adó, illeték, közüzemi díjtartozás, lakbérhátralék).

(4) Érvénytelen a pályázat, ha a (3) bekezdésben foglalt feltételek valamelyikét a pályázat nem tartalmazza. A feltételek teljesítése, illetve az kaució és a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettsége alól a Polgármester a pályázót nem mentesítheti, részletfizetést nem adhat.

(5) A pályázati kiírást legalább egy alkalommal, az elbírálás napját minimum 15 nappal megelőzően az Önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni. A helyi újság(ok)ban csak akkor kell megjelentetni, ha a lap megjelenési időpontja ezt lehetővé teszi.

(6) A bíráló a pályázók között sorrendet állapít meg. A pályázat győztese az, aki összességében a legkedvezőbb ajánlatot adja.

(7) A pályázatok eredményéről valamennyi pályázót írásban tájékoztatni kell.

(8) A pályázatok elbírálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni.

(9) Az eredmény megállapítása után a Polgármester a pályázat nyertesével közjegyző előtt bérleti szerződést köt.

(10) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt eláll a szerződéskötési szándékától és a lakást nem kívánja bérbe venni, vagy azt az előírt határidőben nem veszi bérbe, vagy a pályázatban vállalt egyéb feltételeket nem teljesíti, úgy a helyébe a sorban következő pályázó lép. Amennyiben ilyen nincs, úgy a pályázatot eredménytelennek kell nyilvánítani és ezzel egyidejűleg új hirdetményt kell közzé tenni az (5) bekezdésben meghatározott módon.

(11) Bérleti szerződés olyan személlyel köthető, aki:

- a 2 havi bérleti díjnak megfelelő kaució befizeti,
- vállalja a lakás, illetve berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, a használatba vételhez esetlegesen szükséges költségeket,
- akivel szemben 1 éven belül nem volt, illetve jelenleg nincs folyamatban a lakásbérleti jogviszonyával kapcsolatos felmondási- vagy peres eljárás,

- nem részesül lakbér- és/vagy lakásfenntartási támogatásban,
- amennyiben rendelkezik szociális helyzet alapján bérbe adott bérlakással, vállalja, hogy nyertesség esetén felmondja annak bérleti szerződését, és a lakást térítésmentesen visszaadja a bérbeadónak,
- nem rendelkezik saját tulajdonú ingatlan vagyonnal.

(12) A bérlő a házastárs és/vagy egyenes ági hozzátartozója javára a bérleti jogáról írásbeli bejelentése alapján bármikor lemondhat. A bérlő a hónap végére a bérleti szerződést felmondhatja, ebben az esetben a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges munkák költségével csökkentett kaució, illetve a még le nem lakott bérleti díj a bérlő részére visszajár.

6. Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás bérbeadásának feltételei

10.§

(1) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakást a Polgármesterhez címzett írásbeli kérelem útján lehet igényelni. A kérelemnek tartalmaznia kell az igénylő személyes adatait, illetve a lakásigénylés célját, indokát, az igénylő lakás-, vagyoni- és jövedelmi viszonyára vonatkozó nyilatkozatát.

(2) Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakásra bérleti szerződés csak feltétel bekövetkeztéig, így különösen a munkaviszony, szolgálati jogviszony időtartamára, vagy lakás tulajdonjogának megszerzéséig köthető.

(3) Amennyiben a munkaviszony, szolgálati jogviszony megszűnésére nyugdíjazás miatt kerül sor, úgy a Népjóléti Bizottság dönt a jogviszony folytatásáról. A munkaviszony megszűnése után a kedvezményes bérleti díjra jogosultság megszűnik.

(4) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás bérleti joga nem cserélhető.

(5) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás albérletbe nem adható.

(6) A (2) bekezdésben meghatározott változást a bérlő köteles haladéktalanul, írásban bejelenteni a bérbeadó felé.

(7) A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(8) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a (2) bekezdésben meghatározott változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.

(9) Abban az esetben, ha (1) pontban meghatározott munkahelye szolgálati helye megváltozik, (munkahelyet vált), úgy a rendelet 10.§-ában meghatározott rendelkezéseket értelemszerűen kell alkalmazni azzal, hogy ha a Bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a lakás elhagyásáig a Bérleti díj ötszörösét kell lakáshasználati díjként megfizetni.

7. Egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás (szociális bérlakás) bérbeadásának feltételei

11.§

- (1) A szociális alapon hasznosított lakásokra irányuló kérelmet e célra rendszeresített nyomtatványon kell benyújtani.
- (2) Szociális helyzete alapján önkormányzati tulajdonú lakás bérbevételére igényt nyújthat be az, akinek
 - a családjában az egy főre eső havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 2,0-szeresét, de a mindenkori öregségi nyugdíj minimumot eléri,
 - akinek a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott vagyona nincs.
- (3) Házastársak/bejegyzett élettársak, továbbá legalább egy év óta együtt élő, vagy közös gyermeket nevelő élettársak az igényüket csak együttesen nyújthatják be.
- (4) A szociális célú bérbeadásra javasolt lakások megüresedésekor a névjegyzéken első helyen álló kérelmezőnél környezettanulmányt kell tartani. Amennyiben szociális helyzete alapján már nem jogosult szociális bérlakásra, úgy a névjegyzékből törölni kell és a sorban következő kérelmező szociális helyzetét kell vizsgálni.
- (5) A kérelmet el kell utasítani:
 - a) ha a kérelmező a valóságnak nem megfelelő adatot tüntet fel,
 - b) ha a kérelmezőnél, vagy a vele együtt költözőknél a jelen rendeletben foglalt bérbeadási jogcímeknél felsorolt kizáró körülmények valamelyike fenn áll,
 - c) ha a kérelmező a szükséges igazolásokat a hiánypótlásra történő felhívás ellenére sem csatolta,
 - d) ha a kérelmező az (1) bekezdésben foglalt vagyoni viszonyoknak nem felel meg.
 - e) ha, a kérelmezőnek van a tulajdonában ingatlan vagyon.
- (6) Az egyes bérbeadási jogcímeknél felsorolt feltételeknek a kérelem benyújtásakor, valamint a lakás bérbeadásakor egyaránt fenn kell állniuk.
- (7) Ha az igénylőnek az igénylő lapon feltüntetett adataiban és körülményeiben változás következik be, azt 60 napon belül írásban kell bejelentenie a Polgármesteri Hivatal felé.
- (8) Összkomfort fokozatú lakás szociális lakásként nem adható bérbe.

8. Ideiglenes elhelyezés

12.§

Ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakás adható legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés kötésével olyan személynek

- (1) akinek önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta, amennyiben az csak kiköltöztetéssel valósítható meg,
- (2) akinek a Népjóléti Bizottság javaslata alapján a Polgármester engedélyezte azt.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti esetben a bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, az eredeti lakásra szóló bérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.

9. Felmondás cserelakás felajánlásával

13.§

(1) Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.

(2) A határozatlan időtartamú szerződés felmondásával egy időben a bérbeadó helyben beköltözhető legalább azonos méretű és komfort fokozatú, azonos állapotú cserelakást ajánl fel, kivéve, ha ilyenkor a bérlő ezen kívül is rendelkezik. A Bérbeadónak 1 cserelakás alternatívát kell felajánlania.

(3) Ha a bérlő a jelenlegi lakásánál kisebb bérleti értékű lakást és pénzügyi térítést is hajlandó elfogadni, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése szabályait kell alkalmazni.

(4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján, a vagyonrendelet rendelkezéseit figyelembe véve az alábbiak szerinti pénzügyi térítés fizethető részére (a táblázatban szereplő összegek Ft-ban értendők):

	0-30 m ²	30-60 m ²	60 m ² -
komfort nélküli	75.000	125.000	250.000
félkomfortos	125.000	250.000	500.000
komfortos	250.000	500.000	750.000
összkomfortos	500.000	750.000	1.000.000

11. A lakáskérelmek nyilvántartása, névjegyzék

14. §

(1) A szociális alapon benyújtott lakáskérelmet a lakáskérelmező – amennyiben a szociális bérlakásra továbbra is igényt tart – minden év március 31-éig köteles megújítani, ellenkező esetben elveszíti minden korábbi jogosultságát és lakáskérelme a nyilvántartásból törlésre kerül.

(2) A megújított lakáskérelmek alapján a polgármesteri hivatal aktualizálja a lakáshoz juttatandók névjegyzékét.

(3) Az Önkormányzat a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett önkéntes hozzájárulása alapján – az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig – kezeli.

(4) A lakáskérelmek elbírálásig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az azzal kapcsolatos dokumentumokba betekinhetnek a polgármesteri hivatal lakáskezeléssel megbízott munkatársai, a Népjóléti Bizottság tagjai és szükség esetén a Képviselő-testület tagjai.

12. Bérlő-kiválasztási jog, lakáscsere

15. §

- (1) Bérelő kiválasztási jogáról az Önkormányzat nem mondhat le, másra nem ruházhatja át.
- (2) Önkormányzati lakásbérleti jogának másik lakásra történő cseréjéhez a bérbeadói jogokat gyakorló előzetes hozzájárulása kell.
- (3) Önkormányzati lakásbérleti joga kizárólag másik, az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás bérleti jogára cserélhető. Egy lakásbérleti joga több lakásra is cserélhető, ill. több lakásbérleti joga egy lakásra is cserélhető.
- (4) Határozott időtartamra bérbe adott lakás cseréje esetén a bérbeadói jogokat gyakorló az új lakásbérleti szerződésnél a bérlet időtartamaként csak a korábbi szerződésben foglaltakat veheti figyelembe.
- (5) A lakáscserére irányuló kérelmet írásban a Polgármesterhez kell benyújtani, és kizárólag indokolt esetben engedélyezhető.
- (6) Bérelő-kiválasztási jogosultság, illetve tartási szerződés esetén csatolni kell a bérelő-kiválasztásra jogosult, az eltartó és az eltartott előzetes hozzájáruló nyilatkozatát.

13. A lakásbérleti szerződés

16.§

- (1) Lakásbérleti szerződés határozott időre, illetve feltétel bekövetkezéséig köthető.
- (2) Nem köthető olyan magánszeméllyel lakásbérleti szerződés, akinek korábbi bérleti szerződése lakbér vagy közüzemi díj hátralék miatt szűnt meg.
- (3) A lakásbérleti jogviszony határozott időre köthető, legfeljebb öt évre.
- (4) Azon bérlők esetében, akiknek a bérleti időtartam lejártának napján nem áll fenn lakásbérleti, közüzemi vagy egyéb díjtartozása, továbbá az Önkormányzattal szemben helyi adó tartozása, valamint a lakást rendeltetésszerűen használják, a lakásbérleti szerződés további öt évvel meghosszabbítható.
- (5) A lakásbérlet létrejöttének feltétele – a szociális bérlakások kivételével – a lakásbérleti szerződés aláírásáig 2 havi kaució befizetése. Ha a kaució bármilyen nagyságú összege a bérelőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül – a bérbeadó által meghatározott határidőben - a kauciót ki kell egészíteni. Ha e kötelezettségét a bérelő nem teljesíti, a törvényben meghatározott eljárás keretében a lakásbérleti szerződést fel kell mondani.
- (6) A lakásbérleti szerződésnek tartalmazni kell legalább a következőket:
 - a) a szerződést kötő felek pontos megnevezését és jellemző alapadatait,
 - b) a bérelővel együtt költöző közeli hozzátartozók megnevezését, hozzátartozói minőségüket, személyes adataikat,
 - c) a szerződés tárgyát, azaz a lakás természetbeni címét, pontos leírását, alapadatait, műszaki állapotát,
 - d) közös udvar, kert használat esetén az új bérelő használati jogosultságának terjedelmét,
 - e) az épülettel és a közös használatra szolgáló helyiségekkel összefüggő – törvényben nem szabályozott – bérbeadó és bérelő által vállalt kötelezettségeket és biztosított jogosultságokat,
 - f) a bérleti jogviszony kezdő időpontjának és megszűnésének pontos megjelölését,
 - g) a bérleti díj összegét, megfizetésének módját, egyéb feltételeit,
 - h) a szerződésből következő bérbeadói és bérelői jogokat, illetve a vállalt és a törvényes kötelezettségeket,
 - i) a szerződés megszűnésének és megszüntetésének eseteit és jogkövetkezményeit,

- j) a jogviták eldöntésének eseteit,
- k) a szerződést biztosító mellékkötelezettségeket,
- l) a szerződés aláírásának időpontját.

(7) A bérleti szerződést közjegyző előtt, végrehajtási záradékkal ellátva kell megkötni, amely költsége a Bérletet terheli.

14. A felek jogai és kötelezettségei

17.§

- a) A bérlő kötelessége
 - az épület folyosójának tisztántartása,
 - a háztartási szemétszállítás, és szennyvízszippantás költségeinek megfizetése,
 - az udvar, az ingatlan előtti járda- és útszakasz (az útszegély közepéig) rendszeres tisztántartása az időjárési viszonyoknak megfelelően,
 - az épület-üzemeltetési hozzájárulás (többlakásos bérházak közös használatú részeinek elektromos áram, víz- és csatornadíj) fizetése.
- b) A bérlő köteles a lakás átvételét követő 15 napon belül a közüzemi mérőórákat, valamint a kötelező közzolgáltatások igénybe vételét a szolgáltató szervezeteknél a nevére átjelenteni.
- c) A víz- és csatornadíj, valamint az épület-üzemeltetési hozzájárulás fizetésére a lakbérfizetésre vonatkozó szabályok az irányadóak.
- d) Az átalakítás, korszerűsítés, nagyobb felújítási és karbantartási munkálatok megkezdése előtt 30 nappal, míg baleset- és életveszély elhárítása esetén a munkálatok befejezését követően haladéktalanul a feleket kölcsönös értesítési kötelezettség terheli.

18.§

- (1) Az Ltv-ben meghatározottak szerint jogosult, illetve köteles jogai gyakorlására és kötelezettségei teljesítésére.
- (2) Ha a törvény vagy önkormányzati rendelet a bérbeadó, valamint a bérlő jogai és kötelezettségei tekintetében megengedi eltérő tartalmú megállapodás megkötését, a megállapodás tartalmát a bérbeadó jogai tekintetében a bérbeadó határozhatja meg.
- (3) A bérbeadó által megbízott személy(ek) szükség szerint ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles. Amennyiben az ellenőrzés a Bérlő hibájából megghiúsul, a Bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.
- (4) A lakásbérleti szerződés időtartama alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, okát a szükséges igazolások egyidejű csatolásával, írásban a bérbeadó felé köteles

bejelenteni. (Két hónapnál nem régebbi szakorvosi igazolások, kórházi záró jelentések, iskolalátogatási igazolás, munkaszerződés).

(5) A bérlő indokoltan van távol a lakásból, ha arra

- egészségügyi ok,
- munkahely megváltozása,
- tanulmányok folytatása,
- közeli hozzátartozó tartós ápolása, gondozása miatt kerül sor.

(6) Amennyiben a bérlő a (4) bekezdésben említett bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, illetve azt felhívására sem pótolja, a tulajdonos jogosult a bérleti jogviszony felmondására.

(7) Bérlő a saját maga által használt lakásnak egy részét csak a bérbeadó előzetes engedélyével használhatja más célra.

15. A lakás karbantartása, a bérbeszámítás

19.§

(1) A Bérlő a lakás állagának megóvásáról köteles gondoskodni. A Bérlő kötelezettsége minden a lakás, ill. annak berendezéseivel kapcsolatos karbantartás. A Bérbeadó a cserét igénylő gépészeti berendezések pótlását köteles elvégezni saját költségére.

(2) A bérlő a lakásban felújítási, átalakítási, korszerűsítési munkákat csak a munkákat végző vállalkozó előzetes és részletes költségkimutatása és a lakás állapotáról készült jegyzőkönyv alapján megadott bérbeadói hozzájárulással, valamint a költségek viselésére vonatkozó megállapodás megkötése után végezhet.

(3) A bérbeadó hozzájárulása, illetve a költségek viselésére vonatkozó megállapodás nem pótolja a munkák elvégzéséhez esetlegesen szükséges hatósági (építési, stb.) engedélyt, amelyet bérlőnek kell beszerezni.

(4) A lakás állapotának előzetes felmérését, valamint az elvégzett munkák ellenőrzését a bérbeadó által kijelölt személy(ek) végzi(k), amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A költségek viselésére vonatkozó megállapodás, valamint a költségek bérbeszámítás útján történő megtérítésére irányuló megállapodás csak ezen jegyzőkönyvek birtokában köthető.

(5) Ha az előzetes megállapodás szerint a korszerűsítés költségeit a tulajdonos önkormányzat viseli, de azt a megállapodás alapján a bérlő megelőlegezte, akkor a visszafizetés külön megállapodásban rögzített módon, bérbeszámítás útján történik.

(6) Indokoltnak kell tekinteni a számlával igazolt költségeket, azok azonban csak a szükséges költségeket tartalmazhatják, nem tartalmazhatnak luxuskiadásokat.

(7) A Polgármester döntése alapján az elismert költség egy összegben is kifizethető.

(8) Egy összegben kell kifizetni az elismert költség hátralévő részét a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen történő átadását követő 90 napon belül, ha a lakásbérleti jogviszony a bérlőnek fel nem róható okból szűnik meg.

(9) Amennyiben a lakás-átalakítással, -korszerűsítéssel a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti bérleti szerződés módosítására és a komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj megállapítására csak akkor kerülhet sor, ha a felmerült költségeket a bérbeadó viseli.

(10) A (8) bekezdésben foglalt szabályt kell alkalmazni a rendelet hatálybalépése előtt elvégzett munkák következtében történt komfortfokozat-változás esetén – előzetes megállapodás hiányában is – feltéve, hogy a bérlő az elismerhető költségeket számlával igazolja.

16. Bérlők, bérlőtársak, albérlet

20.§

(1) Házastársak/bejegyzett élettársak részére írásbeli kérelmükre bérlőtársi jogviszony keretében kell a lakást bérbe adni.

(2) Új szerződéssel – együttes kérelemre – a legalább egy év óta igazoltan élettársi viszonyban élők számára is bérbe adható a lakás.

(3) Ha a szerződés már fennáll, a bérlő kérelmére a szerződés úgy módosítható, hogy a bérlő és a vele igazoltan legalább egy év óta élettársi viszonyban élő személy között bérlőtársi jogviszony jön létre. Nem lehet módosítani a szerződést, ha az élettárs lakásba való befogadásához nem kértek bérbeadói hozzájárulást vagy a bérbeadó a befogadáshoz nem járult hozzá.

(4) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás albérletbe nem adható.

17. A lakás átadása

21.§

(1) A bérleti szerződés aláírását követően az abban megjelölt időpontban a lakást a bérlő részére birtokba kell adni.

(2) A birtokbaadásról jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a bérbeadó és a bérlő ír alá.

(3) A jegyzőkönyv tartalmazza

- a) a lakás állagára vonatkozó legfontosabb megállapításokat,
- b) a lakás berendezéseinek és a tartozékainak állapotát, a víz-, gáz-, és a villanyóra állását.

(4) A szerződés megszűnésekor e §. rendelkezéseit értelemszerűen alkalmazni kell.

18. Jogcím nélküli lakáshasználó

22.§

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás jogcím nélküli használója - amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt - a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével - a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjon felül - emelt összegű használati díjat köteles megfizetni.

(2) Az emelt összegű használati díj mértéke: a jogcím nélküli használat kezdetétől számítva a lakásra megállapított lakbér 150%-a hat hónap eltelte után.

Lakásban visszamaradt személy elhelyezése

23.§

Ha a bérlő halála, vagy kilakoltatása esetén a lakásban visszamaradt, jogszerűen befogadott a bérlővel együtt lakók között nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó nem köteles sem bérleti jogviszonyt létesíteni, sem cserelakást felajánlani. A jogviszony létesítéséről a Polgármester dönt.

19. Befogadás a lakásba, bérleti jogviszony folytatása

24.§

(1) A bérlő az egyenes ági rokona és házastársa kivételével más személyt önkormányzati tulajdonban lévő lakásba a Polgármester írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Az írásbeli kérelemnek tartalmaznia kell a befogadni kívánt személy

- személyes adatait és hozzájárulását a személyes adatai kezeléséhez,
- előző lakhelyét, lakáskörülményeinek jellemzését,
- a befogadás konkrét indokát és csatolni kell az azt alátámasztó igazolást.

(3) Bérleti jogviszony esetén a befogadáshoz hozzájárulás csak kivételesen indokolt esetben adható, illetve rendkívüli élethelyzetre tekintettel. A kérelemhez a bérlőnek nyilatkoznia kell arról is, hogy tudomásul veszi a bérleti szerződés megszűnése után a befogadott személy elhelyezéséről a bérlő köteles gondoskodni.

(4) A lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmet a bérlő halálától számított 15 napon belül kell a bérbeadónak bejelenteni, a határidő elmulasztása jogvesztő.

(5) Lakásbérleti jog folytatását biztosító tartási szerződéshez hozzájárulást a Polgármester adja meg, kizárólag a fenti feltétel teljesülése esetén.

20. A lakásbérlet megszűnésének egyes esetei, a közös megegyezés

25.§

- (1) Közös megegyezés esetén a bérleti szerződés akkor szüntethető meg másik lakás bérbeadásával, ha a bérlő
- a) az új lakásra vonatkozó feltételeket vállalja és erről írásban nyilatkozik,
 - b) a lakást a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak üresen átadja,
 - c) az önkormányzat közigazgatási területén nincs a tulajdonában lévő beköltözhető másik lakás.
- (2) Közös megegyezés esetén annak tartalmát a bérbeadói jogokat gyakorló köteles megállapodásba foglalni.
- (3) A megállapodás tartalmazza
- a) a felek megnevezését és megállapodásbeli minőségét,
 - b) a megállapodás pontos tartalmát, a felek feltételeit és nyilatkozatait,
 - c) a megállapodásban foglaltak végrehajtásának határidejét.
- (4) A lakás visszaadására az e §-ban foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.
- (5) Az Önkormányzat a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakásban visszamaradó olyan személy elhelyezésére, aki a bérleti jogviszony folytatására az Ltv. alapján nem jogosult, kötelezettséget nem vállal.

21. A lakberek mértéke, lakbértartozás, lakbérkövetelés

26.§

A lakberek mértékét az Önkormányzat az alábbiakban állapítja meg:

- (1)
- a.) összkomfortos lakás esetén: 700.- Ft/m²
 - b.) komfortos lakás esetén: 550.- Ft/m²
 - c.) félkomfortos lakás esetén: 300.- Ft/m²
 - d.) komfort nélküli lakás esetén: 150.- Ft/m²
 - e.) átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén: 150.- Ft/m²
- (2) Szociális lakbért fizetnek 1) bek a)-d) pontjaiban meghatározott lakások bérlői amennyiben a 11.§-ban meghatározottak alapján arra jogosultak. A szociális lakbér mértéke:
- a.) komfortos lakás esetén: 440.- Ft/m²
 - b.) félkomfortos lakás esetén: 240.- Ft/m²
 - c.) komfort nélküli lakás esetén: 120.- Ft/m²
 - d.) átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén: 120.- Ft/m²
- (3) A szolgálati jellegű lakás bérlője által fizetendő havi lakbér mértéke az (1) bekezdésben meghatározott lakbérnek a 50 %-a.
- (4) A bérlő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – köteles a tárgyhó 10-éig megfizetni. Amennyibe a lejárt lakbér tartozás összege a 3 havi lakbér összegét meghaladja az Önkormányzat 8 napon belüli törlesztésre szólítja fel a Bérlőt. Ennek eredménytelensége esetén a Bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesíti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.

(5) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakbér az (1) bekezdésben meghatározott lakbér legalább 100%-a.

(6) A lakberek mértéke - a lakások területi fekvésében és műszaki állapotában, illetve a lakások hasznosításának jellege szerint az eltérések kiegyenlítésére - növelhető, illetve csökkenthető.

a) lakbérnövelő tényezők:

a1) ha a lakás különálló házas ingatlanban van, 15 %-kal,

a2) ha a lakás 1995. után épült 15%-kal

a3) ha a lakás meghatározott részére a bérlő a bérbeadó engedélyével nem lakás céljára kívánja felhasználni 50%-kal,

b) lakbércsökkentő tényező:

b1) az épület és a lakás állapota indokolja 10-40%-kal, annak állapotától függően, a Polgármester döntése alapján.

b2) ha, a bérlő szociális helyzete indokolja (betegség, gyerekek száma, nyugdíjasok) 20%-kal,

c) a b) pontban rögzített lakbércsökkentő tényezők együttes mértéke az 50%-ot nem haladhatja meg.

27.§

(1) Lakbérhátralék csökkentését vagy elengedését minden esetben a Bérlő kezdeményezheti.

(2) A lakbérkövetelés törléséről vagy mérsékléséről:

a) 1 millió forint értékhatárig a Polgármester,

b) 1 millió és 5 millió forint közötti értékhatár esetében- minősített többséggel - a Népjóléti Bizottság,

c) 5 millió forint feletti értékhatár esetén a Népjóléti Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület minősített szótöbbséggel dönt.

(3) A kérelem elbírálását megelőzően a kérelmezőnél környezettanulmányt kell tartani.

28.§

A bérlő írásbeli kérelmére a lakbértartozás kiegyenlítése vonatkozásában

a) legfeljebb két éves időtartamra szóló részletfizetésről vagy fizetési halasztásról a Polgármester dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni,

b) a két évet meghaladó részletfizetésről vagy fizetési halasztásról - minősített többséggel - a Népjóléti Bizottság dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni.

III. Fejezet

A helyiségbérlet szabályai

22. A bérbeadói jogkörök

29.§

(1) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a tulajdonos önkormányzat nevében a Polgármestert bízta meg. A bérbeadói jogok gyakorlásáról szóló rendelkezéseket az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) tekintetében értelemszerűen kell alkalmazni.

(2) Albérletbe adni a helyiséget csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával lehet.

23. A kaució

30.§

(1) A megüresedett, vagy újonnan létesített üres helyiségek bérbeadása esetén a bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlő a szerződés megkötése előtt, annak feltételeként kauciót köteles fizetni.

(2) A kaució összegét a bérbeadói jogokat gyakorló állapítja meg, amelynek legkisebb mértéke két havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

(3) Ha a kaució bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül – a bérbeadó által meghatározott határidőben - az kauciót ki kell egészíteni. Ha e kötelezettségét a bérlő nem teljesíti, a törvényben meghatározott eljárás keretében fel kell mondani.

(4) A kaució a bérlőre háruló kötelezettségek bérbeadó által történő teljesítésének költségeit fedezi. A kaucióból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti és azt helyette a bérbeadó végzi el.

(5) A szerződés megszűnésekor a fel nem használt kauciót a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadását követő 15 napon belül vagy az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, kamat nélkül vissza kell fizetni.

(7) Mentesül az kaució megfizetése alól az, aki a bérletet közérdekű tevékenység folytatása céljából kívánja bérelni.

Pályázat

31.§

(1) A helyiség bérbeadására pályázatot kell kiírni. A pályázati felhívást közzé kell tenni az Önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján. A pályázati kiírástól el lehet tekinteni, ha a várható éves bérleti díj nem haladja meg a 600.000 Ft-ot. Ez esetben a bérlő kiválasztása a Polgármester hatásköre. A várható bérleti díj megállapításakor az utolsó bérleti díj az irányadó.

(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a helyiség pontos címét, a bérbeadás jogcímét, a helyiség fontosabb műszaki jellemzőit, felszereltségét, a helyiségbérleti díj mértékét, az ajánlattétel benyújtásának helyét és határidejét. Az ajánlattételi határidő a meghirdetéstől számítva 15 nap.

(3) A beérkezett pályázatokról a polgármester dönt. Amennyiben az ajánlattételi határidőben érvényes pályázat nem érkezik be, illetve a pályázat eredménytelen, a pályázati felhívást folyamatosan közzé kell tenni.

24. A bérleti szerződés

32.§

- (1) A szerződésnek tartalmaznia kell a bérleti díj értékállóságának biztosítását oly módon, hogy a bérleti díjat bérbeadó a szerződés időtartama alatt minden évben a jegybanki alapkamat mértékének megfelelő százalékban növelheti.
- (2) A polgármester minden év december 31-éig felülvizsgálja azokat a bérleti szerződéseket, amelyek alapján a bérbeadót megilleti a díj értékállóságának biztosítása érdekében a díj évenkénti emelésének lehetősége és dönt arról, hogy a következő évben, mely szerződéseknél és milyen mértékben él a díjemelés lehetőségével.
- (3) Az érintett bérlőket minden naptári év január 31-éig értesíteni kell a polgármester (2) bekezdés szerinti döntése rájuk vonatkozó rendelkezéséről.
- (4) Amennyiben az éves KSH által közzétett infláció mértéke nem éri el a 1,5%-ot, az emelést nem kell érvényesíteni.
- (5) A helyiségbérleti szerződésbe bele kell foglalni, hogy két hónapot meghaladó bérleti díj tartozás esetén a Bérbeadó a Bérlő vagyontárgyain zálogjogot alapíthat.

25. A helyiségbér megállapítása

33. §

- (1) A helyiségbér mértékében történő megállapodás során a bérbeadói jogokat gyakorló szabadon tehet ajánlatot és állapodhat meg a bérlővel. A bérbeadó csak azzal a bérlővel köthet bérleti szerződést, aki a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseinek megfelel.
- (2) A bérbeadói jogok gyakorlása
 - a) évi 5.000.000,- Ft értékhatárig a Polgármestert,
 - b) évi 5.000.001,- Ft és 10.000.000,- Ft között Budakalász Város Önkormányzatának Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottságát (PVB) saját hatáskörben
 - c) évi 10.000.001.- Ft-tól a Képviselő-testületet saját hatáskörben illeti meg.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott értékhatárok jogügyletenként érvényesek.
- (4) A helyiségbérleti díjtartozás vonatkozásában: a Polgármester maximum egy éves részletfizetést engedélyezhet, míg a PVB minősített többséggel dönt az egy éven túli részletfizetésről melyeknek a feltételeit külön megállapodásban kell rögzíteni
- (5) 5.000.000,- Ft éves bérleti díj felett, a bérleti szerződést közjegyző előtt, végrehajtási záradékkal ellátva kell megkötni, amelynek költsége a Bérlőt terheli.

26. A bérleti jog átruházása, cseréje, megszűnése

34.§

A helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel és felmondással történő megszűnése esetén a Bérelő sem cserehelyiségre, sem pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

35.§

(1) A tulajdonos, illetve Bérbeadó az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek az Ltv. és e rendelet alapján a bérbeadás feltételének megállapítása, a tulajdonosi hozzájárulásról való döntés, a bérleti szerződés megkötése érdekében szükségesek.

(2) Ez a rendelet - a 16.§ (2) bekezdésében foglalt kivétellel - 2016. január 1. napján lép hatályba.

(3) A rendelet 16.§ (2) bekezdése 2016. április 1. napján lép hatályba.

(4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 18/2012.(V.31.) önkormányzati rendelet, és az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díjáról és a külön szolgáltatások díjáról szóló 13/2009. (IV.1.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

(5) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., valamint a Ptk. rendelkezései irányadóak.

Rogán László

polgármester

dr. Udvarhelyi István

jegyző

Záradék:

A rendeletet a Képviselő-testület a 2015.-ei ülésén fogadta el, kihirdetése 2015.-én ..óra ... perckor megtörtént.

dr. Udvarhelyi István

jegyző

A Képviselő-testület önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérleti díjáról szóló rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálata

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezései alapján a jogszabályok előkészítése során a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, valamint a jogszabály tervezetéhez indokolást csatol és jogszabálytervezetet véleményezteteti az érintett hatóságokkal is. A törvényi előírásoknak megfelelően az alábbiakban bemutatásra kerül a tárgyi rendelet előzetes hatásvizsgálata.

1. Rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Társadalmi hatás: A lakás törvényben foglalt szabályozás figyelembe vételével kerültek meghatározásra a lakásokhoz való jutás, a lakhatás és a jogviszony megszüntetésének feltételei. A lakbérek az alacsonyabb jövedelmi kategóriájúak által bérelt komfort nélküli és félkomfortos lakásoknál enyhén csökkentek, a magasabb jövedelműek által bérelt komfortos és összkomfortos kategóriákban 10-15%-os mértékben nőttek. Számottevő társadalmi hatás a növekedés és csökkentés kiegyenlítő hatása miatt nem lesz.

Gazdasági hatás: A lakásgazdálkodás feltételrendszere került megújításra a rendelet módosításával.

Költségvetési hatása: Világosabb helyzetet teremt a rendelet a nem fizető bérlőkkel történő eljárásrendben, és meghatározza, hogy 3 hónapot meghaladó lakbér-hátraléknál nagyobb mértékű tartozás nem marad következmények nélkül.

2. Rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendeletnek közvetlen környezeti hatása nincs.

A rendeletnek közvetlen egészségi hatása, egészségügyi következménye nincs.

3. Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A többlet adminisztrációs hatás a bérleti díjak aktualizálási feladataiból egyszeri jelleggel ered.

4. Rendelet a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotásának szükségessége: a lakástörvény kötelezően előírja a lakásbérlet viszonyainak helyi szintű szabályozását, amely a lakbérek meghatározását is magába foglalja.

A jogalkotás elmaradásának várható következményei: a lakásbérleti viszonyok szabályozatlanul maradnak, amelyek jogvitákat eredményezhetnek a bérlők és az Önkormányzat között.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: a rendelet a meglévő szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételekkel alkalmazható, további feltételek biztosítását nem igényli, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérleti díjáról szóló rendelet-tervezet indokolása

1-3.§ általános rendelkezéseket tartalmazza,

4-5-6-7.§ a lakásbérlet szabályait, a tulajdonosi, bérbeadói jogok gyakorlását, kezelői, döntési és véleményezési jogköröket, és a Népjóléti Bizottság hatáskörét tartalmazza,

8.§ a helyiségek nyilvántartásáról rendelkezik,

9.§ a pályázat részletes szabályairól szól,

10.§ munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás bérbeadásának feltételeit tartalmazza

11.§ egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás (szociális bérlakás) bérbeadásának feltételeit tartalmazza

12.-13.§ ideiglenes elhelyezés és a felmondás cserelakás felajánlásával szabályait tartalmazza,

14-28.§ a lakásbérlet részletes szabályait tartalmazza,

29.-34.§ a helyiségbérlet részletes szabályait tartalmazza,

35.§ hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.