Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

a 26/2015.(XII.14.) önkormányzati rendelettel módosított

12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelete
egységes szerkezetben

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, 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 rendelet hatálya a Zirc Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

2 . § E rendelet alkalmazásában:

a) az elismert maximális lakásnagyság:

aa) két személyig:	kettő lakószoba,
ab) három vagy négy személy esetében:	három lakószoba,
ac) öt személy esetében:	három és fél lakószoba,
ad) hat személy esetében:	négy lakószoba,
ae) hét személy esetében:	négy és fél lakószoba,
af) nyolc személy esetében:	öt lakószoba és
ag) nyolcnál több személy esetében:	hat lakószoba.

b) az elismert lakásminőség: átlagos minőségű és az átlagos életvitelhez feltétlenül szükséges lakásberendezési és felszerelési tárgyakkal berendezett és felszerelt lakás.

c) a havi költség:
ca)a lakáscélú pénzintézeti kölcsön törlesztő részlete,
cb) a közös költség,
cc) a fűtés díja illetve költsége 12 hónap átlagában,
cd) a víz-és csatornaszolgáltatás díja,
ce) a szemétszállítás költségei,
cf) a villanyáram havi részszámlájának összege, és
cg) az albérlet, lakásbérlet díja.

d) a fogyasztási egység: a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma, ahol
da) a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0,
db) a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9,
dc) a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8,
dd) a háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma személyenként 0,8,
de) a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,7,

df) a háztartás da)-dc) pontja szerinti tagja magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékossági támogatásban részesül, vagy a dd) vagy de) pontja szerinti tagjára tekintettel magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik, és

dg) ha a háztartásban gyermekét egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot és a nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.

2. Lakásbérlet szabályai

3. § Önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki, vagy házastársa (élettársa), vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Polgári Törvénykönyv) szerinti - közeli hozzátartozója:

a) nem rendelkezik a Zirci járás közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti jogával, nyaralóval, hétvégi házzal és

b) a bérbeadást megelőző 5 éven belül nem mondott le az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében.

4. § Önkormányzati lakás szociális alapon – a 3. §-ban foglalt előírásokon túl – annak a személynek adható bérbe:

a) aki a város közigazgatási területén lévő elismert, maximális lakásnagyságot és elismert minőséget meg nem haladó lakásban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben lakik,

b)[1] akinek a háztartásában (akik az adott bérlakás bérletére benyújtott pályázat szerint a lakásba együtt kívánnak beköltözni, vagy abban együtt laknak) a fogyasztási egységre számított havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át, egyedül élő esetében a 250 %-át, és a háztartás tagjainak egyike sem rendelkezik a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben meghatározott vagyonnal, és

c) akinek a lakásfenntartás havi költségei egy fogyasztási egységre jutó része eléri, vagy meghaladja a háztartás egy fogyasztási egységre számított havi jövedelmének 30%-át, egyedül élő esetében a 25%-át.

5. § (1)[2] A szociális alapon bérbe adott lakások esetében - jelen rendelet 1. mellékletében meghatározott mértékű önkormányzati lakbértámogatásra jogosult az a bérlő, aki a 3. § a) pontjában, és 4. § b)-c) pontjában meghatározott feltételeknek megfelel, azzal az eltéréssel, hogy a lakásfenntartás havi költségénél a lakásbérlet költségének az általa lakott önkormányzati bérlakás piaci alapon számított bérleti díját kell figyelembe venni.

(2) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (1) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a megszűnés időpontjától a bérbeadó a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosítja.

(3) A szociális alapon bérbe adott lakás bérlője a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője által a bérlő részére a tárgyév november 20-ig eljuttatott, e célra rendszeresített nyomtatvány kitöltésével, és annak a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője felé a tárgyév december 15. napjáig történő eljuttatásával nyilatkozik a lakbértámogatás (1) bekezdés szerinti feltételeinek való megfelelésről. Amennyiben a bérlő:

a) ezen nyilatkozatot nem teszi meg,

[1] Módosította a 26/2015.(XII.14.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2015. december 15. napjától

[2] Módosította a 26/2015.(XII.14.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2015. december 15. napjától

b) nyilatkozata alapján a lakbértámogatás (1) bekezdés szerinti feltételeinek nem felel meg, vagy

c) nyilatkozata nem felel meg a valóságnak,

a bérbeadó a (2) bekezdésben leírt jogkövetkezményt alkalmazza.

(4) A (3) bekezdésben leírt kitöltendő nyomtatvány tartalmát a 2. melléklet tartalmazza.

6. § (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérleti szerződést határozott időtartamra lehet kötni, mely határozott időtartam elteltével a lakásbérleti szerződés újabb, legfeljebb egy évre mindaddig meghosszabbítható, ameddig a lakást a bérbeadó nem kívánja ismételten megpályáztatni vagy más célra hasznosítani. A lakásbérleti szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy a bérlőnek lakbér és közüzemi díj tartozása vagy a bérbeadóval kötött megállapodás alapján bérlőt terhelő meg nem fizetett tartozása ne legyen, a lakást rendeltetésszerűen használja, és az együttélés szabályait betartsa. Amennyiben a határozott idejű bérleti szerződést annak lejártáig nem hosszabbítják meg a felek, úgy az megszűnik és meghosszabbítására nincs mód. A bérleti szerződés meghosszabbításáról, átruházott hatáskörben, a polgármester gondoskodik.

(2) Önkormányzati lakás szociális alapon történő bérbeadása érdekében pályázatot kell kiírni. A Képviselő-testület az önkormányzat érdekét szolgáló különleges esetben dönthet úgy, hogy mellőzi a bérlakás hasznosítása során a pályáztatási eljárást, kivéve akkor, ha a bérlakás tényleges forgalmi értékére figyelemmel a törvény kötelezővé teszi azt.

(3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

a) a bérbeadásra meghirdetett lakás címét (utca, házszám), alapterületét, komfortfokozatát, a fizetendő lakbér mértékét,

b) a szociális helyzet alapján történő bérbeadás jövedelmi és vagyoni feltételeit,

c) a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét és

d) a pályázat benyújtásakor a pályázathoz mellékelni kért igazolások és okiratok tartalmának meghatározását.

(4) A pályázókat a pályázatok beérkezését követően a meghallgatás helyszínéről és időpontjáról az Emberi Kapcsolatok Bizottság írásban értesíti.

7. § (1) A beérkező pályázatok alapján a bérlőnek javasolt személy(ek)re az Emberi Kapcsolatok Bizottság a pályázók meghallgatását követően tesz javaslatot a Képviselő-testületnek, mint bérbeadónak.

(2) A Képviselő-testület által kiválasztott bérlő részére a döntésről szóló értesítést a jegyző postai úton küldi meg a döntést követő 2 munkanapon belül. Amennyiben a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 10 napon belül a kijelölt bérlő a szerződést nem köti meg, a bérbeadó jogosult a pályázók közül az esetlegesen következő helyen megjelölt személlyel szerződést kötni.

(3) Ha a döntés postai úton történő kézbesítése azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni. Ha az irat „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

(4) Amennyiben a Képviselő-testület döntése alapján nem lehet szerződést kötni, úgy újabb pályázatot kell kiírni. Az új pályázat elbírálása során, a korábban bérlőnek kiválasztott személy pályázatát érvénytelennek kell tekinteni, kivéve, ha egészségi állapota, gyógykezelése, vagy egyéb méltányolható körülmény miatt – önhibáján kívül – nem tudott eljárni a szerződés megkötése érdekében.

8. § (1) Piaci alapon lakás bérbeadására szerződést kötni határozott időtartamra lehet, mely határozott időtartam elteltével a lakásbérleti szerződés újabb, legfeljebb egy évre mindaddig meghosszabbítható, ameddig a lakást a bérbeadó nem kívánja ismételten megpályáztatni vagy más célra hasznosítani. A lakásbérleti szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy a bérlőnek lakbér és közüzemi díj tartozása vagy a bérbeadóval kötött megállapodás alapján bérlőt terhelő meg nem fizetett tartozása ne legyen, a lakást rendeltetésszerűen használja, és az együttélés szabályait betartsa. Amennyiben a határozott idejű bérleti szerződést annak lejártáig nem hosszabbítják meg a felek, úgy az megszűnik és meghosszabbítására nincs mód. A bérleti szerződés meghosszabbításáról, átruházott hatáskörben, a polgármester gondoskodik.

(2) A piaci alapú lakások bérleti díját az 1. melléklet tartalmazza.

9. § (1) Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadása érdekében pályázatot kell kiírni. A Képviselő-testület az önkormányzat érdekét szolgáló különleges esetben dönthet úgy, hogy mellőzi a bérlakás hasznosítása során a pályáztatási eljárást, kivéve akkor, ha a bérlakás tényleges forgalmi értékére figyelemmel a törvény kötelezővé teszi azt.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
a) a bérbeadásra meghirdetett lakás címét (utca, házszám), alapterületét, komfortfokozatát, a fizetendő lakbér mértékét,
b) a bérleti szerződés várható időtartamát,
c) a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét,
d) a pályázati meghallgatás megtartásának helyszínét és időpontját, és
e) a pályázat benyújtásakor a pályázathoz mellékelni kért igazolások és okiratok tartalmának meghatározását.

(3) A beérkező pályázatok alapján a bérlőnek javasolt személy(ek)re az Emberi Kapcsolatok Bizottság a pályázók meghallgatását követően tesz javaslatot a Képviselő-testületnek, mint bérbeadónak.

(4) A Képviselő-testület által kiválasztott bérlő részére a döntésről szóló értesítést a jegyző postai úton küldi meg a döntést követő 2 munkanapon belül. Amennyiben a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 10 napon belül a kijelölt bérlő a szerződést nem köti meg, a bérbeadó jogosult a pályázók közül az esetlegesen következő helyen megjelölt személlyel szerződést kötni.

(5) Ha a döntés postai úton történő kézbesítése azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni. Ha az irat „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

10. § E rendelettel kapcsolatban a nyilvántartási feladatokat, a pályázatok lebonyolítását, és a pályázati feltételek fennállásának ellenőrzését a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője végzi.

11. § Bérlőtársi szerződést csak házastársakkal, és bejegyzett élettársi viszonyban élőkkel, kérelmükre lehet kötni.

12. § Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára a Képviselő-testület döntése alapján a helyiségbérletre vonatkozó szabályok szerint adható bérbe.

13. § (1) Az önkormányzati bérlakások rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlakással kapcsolatos szerződésekben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft. ellenőrzi.

(2) A lakásba történő bejutással kapcsolatosan a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) szabályai az irányadóak.

14. §[3] A Lakástörvény 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2)-(3) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében, 15. § (1) bekezdésében, 17. § (2) bekezdésében, és a 18. § (1) bekezdésében említett, valamint a fennálló lakásbérleti díj és a bérlőt terhelő költség hátralék rendezése érdekében a tartozás részletekben történő megfizetéséről vagy fizetési halasztásról szóló megállapodások tartalmának meghatározására és azok megkötésére, átruházott hatáskörben 500.000 forint értékhatárig a Polgármester, ezen érték felett 1.000.000 forintig a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság jogosult.

15. § A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A használat kezdete után fél évvel a lakáshasználati díj a lakbér kétszeresére, egy évvel a négyszeresére emelkedik.

16. § (1) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül csak a Lakástörvény 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket fogadhatja be.

(2) A tartási szerződés bérbeadó általi jóváhagyása a befogadáshoz való hozzájárulásnak minősül.

(3) A bérbeadó a tartási szerződéshez nem járul hozzá, ha:
a) az eltartott tartós bentlakást biztosító intézményben elhelyezést nyert vagy ilyen kérelme van folyamatban, kivéve, ha az elhelyezésről lemond,
b) az eltartott tartása más módon megoldott vagy
c) életkora vagy egyéb körülményei alapján bérlő tartásra nem szorul.

17. § A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni**.** E feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő- távolléte alatt, erre hivatkozással a bérleti szerződést felmondani nem lehet. Nem lehet felmondania a bérleti szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót- felhívására- írásban tájékoztatja.

[3] Módosította a 26/2015.(XII.14.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2015. december 15. napjától

18. § (1) Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogok közül a Képviselő-testület hatáskörébe tartoznak különösen a következők:
a) a bérleti szerződésről szóló döntés meghozatala,
b) a bérlőtársi jogviszonyt létrehozó szerződésről szóló döntés meghozatala,
c) a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodással kapcsolatos döntés meghozatala,
d) cserelakás felajánlása mellett a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony felmondása,
e) pénzbeli térítés felajánlása mellett a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony felmondása,
f) a bérlakás bérleti jogának folytatására vonatkozó tartási szerződéshez szükséges hozzájárulásról történő döntés, és
g) a lakásbérleti szerződés felmondása.

(2) Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogok közül az Emberi Kapcsolatok Bizottság hatáskörébe tartozik a lakásban más személy befogadásához szükséges hozzájárulásról történő döntés meghozatala.

.

(3) Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogok közül az 5. § (2)-(3) bekezdésében foglaltakat a polgármester gyakorolja.

19. § Az egyes bérbeadót illető jogok érvényesítésével és az egyes bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos teendőket a Zirc Városi Önkormányzattal kötött Közhasznúsági Szerződésben foglaltak alapján a „Zirci Városüzemeltetés” Nonprofit Kft. látja el.

20. § A bérlő a bérbevett lakását vagy annak egy részét tovább albérletbe nem adhatja.

3. A lakásbérlet megszűnése

21. § (1) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) A pénzbeli térítés összegéről a bérbeadó és a bérlő szabadon állapodik meg.

(3) Ha az önkormányzati bérlakásra a bérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel szüntetik meg, az Önkormányzat a bérlőnek pénzbeli térítés megfizetése helyett a bérlő bérlakásával legalább azonos komfortfokozatú bérlakás bérleti jogát is felajánlhatja.

(4) Ha a bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérbeadó és a korábbi bérlő között a korábban bérelt lakásnál kisebb méretű, vagy alacsonyabb komfort fokozatú lakás bérletére jön létre szerződés, akkor a bérlőt – az új bérleti szerződés megkötésének időpontjában – a korábban bérelt lakása és az újonnan bérelt lakás éves lakbérének díja különbözetének ötszöröse illeti meg.

22. § (1) Amennyiben a határozatlan időre szóló bérleti szerződést bérbeadó a Lakástörvény 26. § (1) bekezdése alapján mondja fel, cserelakás biztosítása helyett bérlő részére pénzbeli térítést is fizethet.

(2) A pénzbeli térítés mértéke a felmondás időpontjában érvényes egy havi lakbér harmincszorosa. Az erről szóló megállapodást a bérbeadó az alábbi feltételek együttes fennállása esetén kötheti meg:

a) A bérleti jogviszony kezdetétől számítva már legalább öt év eltelt.

b) A bérlő a bérleti jogviszony tartama alatt a bérleti szerződésben meghatározott fizetési feltételeknek eleget tett.

c) A bérleti jogviszony tartama alatt a lakás állagában – a rendeltetésszerű használatból következő értékcsökkenésen felüli - romlás nem történt.

23. § Amennyiben a szerződés megszűnésekor a lakásban visszamaradt személyek között nincs olyan, aki a Lakástörvény 32. § (2) bekezdés rendelkezése alapján a bérleti jogot folytatná, a visszamaradt személyek elhelyezése tárgyában a bérbeadó kötelezettséget nem vállal.

24. § Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat a 1. függelék tartalmazza.

4. Helyiségbérlet szabályai

25. § (1) A Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Osztálya nyilvántartást vezet a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről. A bérbeadás útján hasznosítható helyiségre a bérbeadási jogokat gyakorló Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság nyilvános pályázatot ír ki.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét (utca, házszám), alapterületét,

b) a bérleti díj legkisebb összegét,

c) a bérleti szerződés várható időtartamát,

d) a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét,

e) a pályázat benyújtásakor a pályázathoz mellékelni kért igazolások és okiratok tartalmának meghatározását.

(3) A bérbeadó a legmagasabb bérleti díjat felajánló pályázóval köt szerződést.

(4) Az (1)-(2) bekezdésben foglaltaktól eltérően helyiséget pályázaton kívül bérbe adni csak akkor lehet, ha

a) a Képviselő-testület az adott helyiségben a tevékenység folytatását közérdekű céllá nyilvánítja, vagy

b) ha a helyiségre kiírt egymást követő két pályázat eredménytelen volt.

26. § A helyiségben folytatható tevékenységi kört a bérbeadó megszabhatja, illetve egyes tevékenységi kört vagy köröket kizárhat.

27. § (1) Önkormányzati helyiségre bérleti szerződést lehet kötni:

a) határozott időre, vagy

b) valamely feltétel bekövetkeztéig.

(2) Az életvédelem céljára kijelölt, vagy az épület bontásáig, felújításáig ideiglenesen hasznosított, vagy közérdekű cél alapján bérbe adott helyiségre határozott idejű szerződést kell kötni. Határozott idejű szerződés legfeljebb 10 évi időtartamra köthető.

28. § (1) A helyiségbérlettel kapcsolatos az egyes bérbeadót illető jogok érvényesítéséről, továbbá az egyes bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítéséről a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft. a Közhasznúsági Szerződésben foglaltaknak megfelelően gondoskodik.

(2) A bérlő a helyiségben átalakítási, vagy korszerűsítési munkákat csak a bérbeadóval kötött megállapodás alapján végezhet. A megállapodás tartalmát a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft-vel egyeztetni kell.

29. § (1) A bérleti jog átruházására, illetve cseréjére irányuló megállapodás érvényességének feltétele, hogy

a) a bérbeadó hozzájárult,
b) felek a szerződést bemutatják,
c) a bérlőnek nincs díjhátraléka,
d) az új bérlő vállalja a korábbi bérlővel megkötött bérleti szerződésben megállapított feltételek további teljesítését és tevékenységi köre megfelel a bérbeadó határozatának.

(2) A bérbeadó a bérlemény albérletbe adásához más személynek a helyiségbe való befogadásához nem járul hozzá.

5. Értékesítés

30. § (1) A meglévő önkormányzati bérlakás keret megóvása, valamint az arra rászoruló polgárok szociális jellegű bérlakáshoz juttatása érdekében a Képviselő-testület egyedi elbírálás keretében dönt önkormányzati lakás elidegenítésre történő kijelöléséről.

(2) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra vonatkozó elővásárlási jogra a Lakástörvény rendelkezései az irányadóak.

(3) Az önkormányzati lakás forgalmi értékének megállapítására vonatozóan a Lakástörvény rendelkezései az irányadóak.

(4) A bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai figyelembevételére a Lakástörvény rendelkezései az irányadóak.

(5) A lakás vételárának meghatározása hat hónapnál nem régebbi – szakértő által elkészített - forgalmi értékbecslés alapján, a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

31. § (1) Az elővásárlási jog jogosultja,

a) a lakás (3) bekezdésben leírt forgalmi értékének 80 %-áért vásárolhatja meg a lakást, ha a vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg, de legfeljebb a szerződés megkötését követő három hónapon belül megfizeti.

b) amennyiben a vevő három hónapnál hosszabb idő alatt részletekben egyenlíti ki a lakás ellenértékét, úgy a lakás forgalmi értékéből a vállalt futamidő (ami 15 évnél hosszabb nem lehet) függvényében

ba) 4 hó-60 hó futamidő esetén: 15%,
bb) 61 hó- 120 hó futamidő esetén: 10%, vagy
bc) 121 hó- 180 hó futamidő esetén: 5%.

kedvezmény illeti meg.

(2) Az elővásárlási jog jogosultja – ha az (1) bekezdés b) pontja szerinti részletfizetési kedvezményt kér - az így megállapított, a kedvezményekkel csökkentett forgalmi érték (továbbiakban: vételár) 20 %-át köteles egy összegben vételárelőlegként a szerződés megkötésekor befizetni. A felek a szerződésben a vételár 20%- ánál nagyobb vételárelőlegben is megállapodhatnak.

(3) Ha az elővásárlási jog jogosultja a (2) bekezdésben meghatározott vételárelőleg felett fennmaradó vételárrészt 3 év alatt visszafizeti, a részletfizetés kamatmentes. Amennyiben 3 évnél hosszabb idő alatt fizeti vissza a fennmaradó vételárrészt, úgy a kamat mértéke – teljes futamidőre- a szerződés megkötésekor érvényes jegybanki alapkamat.

32. § A 30. § alkalmazása esetén a tulajdonjog átruházása csak a teljes vételár kiegyenlítése után lehetséges. A törlesztő részlet fizetésének hat havi elmaradása esetén a teljes követelés esedékessé válik és egy hónapos fizetési határidő eredménytelen letelte után az önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni és az ebből fakadó jogkövetkezményeket érvényesíteni.

33. § (1) Az elővásárlásra jogosult részére a polgármester a Képviselő- testület döntését követő 15 napon belül köteles megküldeni az eladásra vonatkozó ajánlatot. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) a lakóingatlan legfontosabb ingatlan- nyilvántartási és más általános adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobák száma, komfortfokozata),
b) a tulajdoni lapon feljegyzett jogokat és tényeket,
c) az ingatlan vételárát,
d) az egyösszegű megfizetés összegét,
e) az adható kedvezményeket, a részletfizetés időtartamát,
f) a vételár megállapításának módjáról, kialakításánál figyelembe vett tényezőkről szóló tájékoztatást,
g) a vételárhátralék kamatát,
h) az ingatlanra vonatkozó főbb műszaki jellemzőket.

(2) Az (1) bekezdésben részletezett ajánlat esetében az ajánlati kötöttség ideje az ajánlat kézhezvételét követő 30 nap.

34. § A Lakástörvény szerint elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati bérlakás esetében a beköltözhető forgalmi érték a versenytárgyaláson történő értékesítés során meghirdetett kiinduló vételár. Az ingatlan eladását a Képviselő- testület a helyben szokásos módon 30 napos határidővel meghirdeti, a jelentkezőket előjegyzi és az eladásra versenytárgyalást tűz ki. A versenytárgyaláson legmagasabb összegű árajánlattevő jogosult a lakás megvásárlására. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, kedvezmény nem illeti meg.

35. § (1) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésre történő kijelöléséről, az önkormányzati vagyon védelme érdekében a Képviselő-testület egyedi elbírálás keretében dönt.

(2) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre vonatkozó elővásárlási jogra a Lakástörvény rendelkezései az irányadóak.

(3) A (2) bekezdésben említett, elővásárlási joggal érintett, helyiségek vételára a szakértő által megállapított forgalmi értékkel megegyező összeg.

(4) A (2) bekezdés szerinti elővásárlási joggal nem érintett helyiségeket szakértő által megállapított forgalmi értéken induló licit útján kell értékesíteni.

(5) Önkormányzati tulajdonú helyiség vételárát egy összegben kell megfizetni.

6. Vegyes és záró rendelkezések

36. § (1) A lakások, vagy helyiségek elidegenítésére vonatkozóan e rendeletben nem szabályozott esetekben az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendeletet kell alkalmazni.

(2) Az Önkormányzat vállalata, gazdasági társasága, és költségvetési szerve a feladataik ellátásához biztosított helyiségeik bérbeadásának feltételeit önállóan, szabályzatban határozzák meg. Ennek során jelen rendelet előírásait nem kell alkalmazniuk.

(3) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(4) Hatályát veszti a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 18/1993. (XII.13.) önkormányzati rendelet.

1. melléklet a 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelethez

I. Az önkormányzati lakások **piaci alapú** bérleti alapdíja:

1./ Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló **nem társasházi** bérlakások havi lakbére alapterület és komfortfokozat alapján a következő:

Összkomfortos lakás **795,-** Ft/m^2/hó
Komfortos lakás 566,- Ft/m^2/hó

2./ **Társasházi** bérlakások havi lakbére alapterület és komfortfokozat alapján a következő:

Összkomfortos lakás 795,- Ft/m^2/hó
Komfortos lakás 566,- Ft/m^2/hó
Félkomfortos lakás 536,- Ft/m^2/hó

II. Az önkormányzati lakások **szociális alapon nyújtott lakbértámogatásának mértéke**, **amely a piaci alapú bérleti díjból kerül levonásra:**

1./ Nem társasházi bérlakások esetén:

Összkomfortos lakás 390,- Ft/m^2/hó
Komfortos lakás 269,- Ft/m^2/hó

Társasházi bérlakások esetén:

Összkomfortos lakás 377,- Ft/m^2/hó
Komfortos lakás 269**,-** Ft/m^2/hó
Félkomfortos lakás 257,- Ft/m^2/hó

2./ A szociális alapú **nem társasházi** bérlakások havi lakbére alapterület és komfortfokozat alapján - az 1./ pontban meghatározott támogatási mértékkel - a következő:

Összkomfortos lakás 405,- Ft/m^2/hó
Komfortos lakás 297,- Ft/m^2/hó

Szociális alapú **társasházi** bérlakások havi lakbére alapterület és komfortfokozat alapján - az 1./ pontban meghatározott támogatási mértékkel - a következő:

Összkomfortos lakás 418,- Ft/m^2/hó
Komfortos lakás 297**,-** Ft/m^2/hó
Félkomfortos lakás 279,- Ft/m^2/hó

Társasházi bérlakások esetében a következő költségelemeket a bérbeadó fizeti meg:

- működés (bankköltség, postaköltség, irodaszer, nyomtatvány, telefondíj, fénymásolás, illetékbélyeg, végrehajtási munkadíj előleg, földhivatali bejegyzés, áramdíj, kéményseprési díj, társasházi biztosítási díj),
- karbantartás, egyéb kiadás,
- közös képviseleti díj,
- lakáskassza hiteltörlesztés díja,
- lakáskassza betétfizetés összege,
- felújítási számlára fizetendő összeg,
- megtakarításra.

Amennyiben az érintett lakás teljes körű felújítása

- legalább 10 de legfeljebb 20 éve történt, a piaci alapú bérlet díja a piaci alapú bérleti alapdíj 75%-a,
- legalább 20 éve történt, vagy nem történt teljes körű felújítás, a piaci alapú bérlet díja a piaci alapú bérleti alapdíj 60%-a.”

2. melléklet a 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelethez

NYILATKOZAT
LAKBÉRTÁMOGATÁS JOGOSULTSÁG VIZSGÁLATÁHOZ

1. Személyi adatok

1.1. A kérelmező személyre vonatkozó adatok:

1.1.1. Neve: .....

1.1.2. Születési neve: .....

1.1.3. Anyja neve: .....

1.1.4. Születés helye, ideje (év, hó, nap): .....

1.1.5. Lakóhelye: ☐ ☐ ☐ ☐ irányítószám ..... település ……

....utca/út/tér ..... házszám ..... épület/lépcsőház ..... emelet, ajtó

1.1.6. Tartózkodási helye: ☐ ☐ ☐ ☐ irányítószám ..... település ……..... utca/út/tér ..... házszám ..... épület/lépcsőház .... emelet, ajtó

1.1.7. Társadalombiztosítási Azonosító Jele: ☐☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐

1.1.8. Állampolgársága: .....

1.1.9. Elérhetőségei: telefonszám: .....e-mail cím: .....

1.2. A kérelmező idegenrendészeti státusza (nem magyar állampolgárság esetén):

□ szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező, vagy □ EU kék kártyával rendelkező, vagy

□ bevándorolt/letelepedett, vagy □ menekült/oltalmazott/hontalan.

1.3. Kérelmezővel közös háztartásban, bérletben (azonos lakcímen) élők száma: ..... fő.

1.4. Kérelmező háztartásában élők személyi adatai:

	A	B	C	D
	Név (születési név)	Születési helye, ideje (év, hó, nap)	Anyja neve	Társadalombiztosítási Azonosító Jele
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

1.5. Kijelentem, hogy a kérelem benyújtásának időpontjában a háztartásom táblázatban feltüntetett tagjai között van olyan személy:

a) aki után vagy részére súlyos fogyatékosság vagy tartós betegség miatt magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak; ha igen, akkor e személyek száma ..... fő,

b) aki fogyatékossági támogatásban részesül; ha igen, akkor e személyek száma ..... fő ,

c) aki gyermekét egyedülállóként neveli; ha igen, akkor e személyek száma ..... fő.

2. Jövedelmi adatok*

A kérelmező, valamint a vele közös háztartásban élő személyeknek a havi jövedelme forintban:

	A	B	C				
	A jövedelem típusa	Bérlő	A Bérlővel közös háztartásban élő további személyek				
1.	Munkaviszonyból és más foglalkoztatási jogviszonyból származó ebből: közfoglalkoztatásból származó						
2.	Társas és egyéni vállalkozásból, őstermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből származó						
3.	Táppénz, gyermekgondozási támogatások						
4.	Nyugellátás és egyéb nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások						
5.	Önkormányzat, járási hivatal és munkaügyi szervek által folyósított ellátások						
6.	Egyéb jövedelem						
7.	Összes jövedelem						

* A kérelemhez szükséges a lakásban élők jövedelmi viszonyait tanúsító igazolásokat.

Egy fogyasztási egységre jutó havi nettó jövedelem: ……..Ft/hó.

3. Lakásviszonyok

3.1. A támogatással érintett lakás nagysága: ..... m2.

3.2. A lakásban tartózkodás jogcíme: .....

4. Nyilatkozatok

4.1. A kérelemmel érintett lakásban előrefizetős gáz- vagy áramszolgáltatást mérő készülék

működik - nem működik (a megfelelő rész aláhúzandó).

Amennyiben igen, kérjük, nevezze meg a szolgáltatót: ....

4.2. Havi lakásfenntartási kiadás(ok):

.....

4.3. Felelősségem tudatában kijelentem, hogy

a) életvitelszerűen a lakóhelyemen/a tartózkodási helyemen élek* (a megfelelő rész aláhúzandó),

b) a közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Hozzájárulok a kérelemben szereplő adatoknak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet lakbértámogatáshoz való jogosultság vizsgálatára vonatkozó eljárás során történő felhasználásához.

Dátum: .....

……
kérelmező aláírása

....
a háztartás nagykorú tagjának aláírása a háztartás nagykorú tagjának aláírása

* Ezt a nyilatkozatot csak abban az esetben kell megtenni, ha bejelentett lakó- és tartózkodási hellyel is rendelkezik.

KITÖLTÉSI UTASÍTÁS

1. Lakóhely címeként a személyi igazolványban szereplő lakóhelyet, illetve tartózkodási helyet kell feltüntetni.
2. Fogyasztási egység:
   A lakásfenntartási támogatás tekintetében fogyasztási egység a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma, ahol
   a) a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0,
   b) a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9,
   c) a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8,
   d) a háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma személyenként 0,8,
   e) a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,7.
   Ha a háztartás
   a) (2a) bekezdés a)-c) pontja szerinti tagja magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékossági támogatásban részesül, vagy
   b) (2a) bekezdés d) vagy e) pontja szerinti tagjára tekintettel magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak,
   a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.
   Ha a háztartásban gyermekét egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.
3. Vagyon:
   b) ha e törvény másként nem rendelkezik, az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek
   ba) külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a harmincszorosát (855. 000,- Ft), vagy
   bb) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a nyolcvanszorosát (2. 280. 000,- Ft)
   meghaladja, azzal, hogy a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetbeni ellátások jogosultsági feltételeinek vizsgálatánál nem minősül vagyonnak az az ingatlan, amelyben az érintett személy életvitelszerűen lakik, az a vagyoni értékű jog, amely az általa lakott ingatlanon áll fenn, továbbá a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű;
4. Az 1. 3. 4. és 5. jövedelemtípusba tartozó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelmét kell szerepeltetni. (A táppénzt akkor lehet figyelembe venni, ha a keresőképtelenség a 30 napot meghaladja. Ha nem haladja meg, akkor a táppénzes állományba kerülést megelőző hónapra járó munkabért kell figyelembe venni.)
5. A 2. és 6. jövedelemtípusba tartozó jövedelem esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző 12 hónap alatt szerzett jövedelem egyhavi átlagát kell szerepeltetni, kivéve a 6. jövedelemtípusba tartozó ösztöndíjat. Az ösztöndíj esetében a megelőző hónapban folyósított ellátást kell szerepeltetni.
6. A jövedelemnyilatkozatban feltüntetett jövedelmekről a típusának megfelelő igazolást vagy annak fénymásolatát, (pl. munkáltatói igazolás, postai igazoló szelvény, bankszámla kivonat, területileg illetékes állami adóhatóság igazolás, szerződés, stb.) a jövedelemnyilatkozathoz csatolni kell. Jövedelemmel nem rendelkező esetén csatolni kell az állami foglalkoztatási szerv igazolását arról, hogy az állami foglalkozatási szervvel együttműködik, annak nyilvántartásában regisztrált álláskeresőként szerepel.
7. Az önkormányzat által folyósított ellátásról (pl. ápolási díj, rendszeres szociális segély) nem kell csatolni az igazolást.

VAGYONNYILATKOZAT

A. Ingatlanok

1. **Lakástulajdon és lakótelek-tulajdon** (vagy állandó, illetve tartós használat):

   Címe: ……. város/község …….. út/utca…… hsz.

   Alapterülete: ……. m^2, tulajdoni hányad: ……...

   A szerzés ideje: …… év, becsült forgalmi érték*:…… Ft

   Haszonélvezeti joggal terhelt: igen nem (a megfelelő aláhúzandó)

2. **Üdülőtulajdon és üdülőtelek-tulajdon** (vagy állandó, ill. tartós használat):

   Címe: ……. város/község …….. út/utca …….. hsz.

   Alapterülete: ……. m^2, tulajdoni hányad: ……...

   A szerzés ideje: …… év, becsült forgalmi érték*:…… Ft

3. **Egyéb, nem lakás céljára szolgáló épület-(épületrész-) tulajdon** (vagy állandó használat):

   Megnevezése (zártkerti építmény, műhely, üzlet, műterem, rendelő, garázs, stb.): ……
   Címe: ……. város/község …….. út/utca …… hsz.

   Alapterülete: ……. m^2, tulajdoni hányad: ……...

   A szerzés ideje: …… év, becsült forgalmi érték*:…… Ft

4. **Termőföldtulajdon** (vagy állandó használat):

   Megnevezése: …….
   Címe: ……. város/község …….. út/utca …… hsz.

   Alapterülete: …… m^2, tulajdoni hányad: ……

   A szerzés ideje: …… év Becsült forgalmi érték:*……. Ft.

B. Egyéb vagyontárgyak

1. **Gépjármű:**
   a) személygépkocsi: ……. típus …… rendszám

   a szerzés ideje: …… becsült forgalmi érték**:…… Ft.

   b) Tehergépjármű, autóbusz: …….. típus …… rendszám

   a szerzés ideje: …… becsült forgalmi érték: …… Ft.

Megjegyzés: ha a kérelmező vagy családtagja bármely vagyontárgyból egynél többel rendelkezik, akkor a vagyonnyilatkozat megfelelő pontját a vagyontárgyak számával egyezően kell kitölteni. Amennyiben a vagyonnyilatkozatban feltüntetett vagyon nem a Magyar Köztársaság területén van, a forgalmi értéket a vagyon helye szerinti állam hivatalos pénznemében is fel kell tüntetni.

*Becsült forgalmi értékként az ingatlannak a településen szokásos forgalmi értékét kell feltüntetni.
**Becsült forgalmi értékként a jármű kora és állapota szerinti értékét kell feltüntetni.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az általam közöltek a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a kérelemben szereplő adatoknak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet lakbértámogatáshoz való jogosultság vizsgálatára vonatkozó eljárás során történő felhasználásához.

Zirc, ……

……..
aláírás

1. függelék a 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelethez[4]

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK

SOR-SZÁM	TÁRSASHÁZI LAKÁS					
	HELYRAJZI SZÁM	CÍM	TERÜLETE	KOMFORT-FOKOZAT	TULAJDONI HÁNYAD LAKÁS	TULAJDONI HÁNYAD KÖZÖS TERÜLET
1.	1364/12/A/1	Alkotmány u. 3/A. fsz.1.	34	FK	1/1	180/10000
2.	1364/12/A/10	Alkotmány u. 3/A. II/1.	33	FK	1/1	164/10000
3.	1364/12/A/12	Alkotmány u. 3/A. II/3.	19	FK	1/1	100/10000
4.	1364/12/A/13	Alkotmány u. 3/A. II/4.	34	ÖK	1/1	171/10000
5.	1364/12/A/23	Alkotmány u. 3/B. I/5.	33	K	1/1	166/10000
6.	1906/3/A/6	Alkotmány u. 6. I/6.	49	K	1/1	56/1000
7.	1906/3/A/8	Alkotmány u. 6. II/8.	52	K	1/1	58/1000
8.	1906/3/A/11	Alkotmány u. 6. III/11.	49	K	1/1	56/1000
9.	1906/3/A/14	Alkotmány u. 6. III/14.	49	ÖK	1/1	56/1000
10.	1906/3/A/16	Alkotmány u. 6. IV/16.	52	K	1/1	58/1000
11.	1906/2/A/2	Alkotmány u. 8. fsz.2.	51	ÖK	1/1	58/1000
12.	1850/5/A/3	Alkotmány u. 29/A. I/2.	50	K	1/1	256/1000
13.	1848/2/A/4	Alkotmány u. 35/B. I/2.	50	K	1/1	236/1000
14.	1850/7/A/4	Bercsényi u. 12/A. I/2.	50	K	1/1	256/1000
15.	1359/A/53	Deák F. u. 2. E. ttér.12.	46	ÖK	1/1	14/10000
16.	1915/7/A/16	Fáy A. u. 2/B. alagsor 1.	59	ÖK	1/1	397/10000
17.	1915/10/A/3	Fáy A. u. 4/A. fsz.1.	59	ÖK	1/1	383/10000
18.	1915/10/A/21	Fáy A. u. 4/B. I/3.	59	ÖK	1/1	383/10000
19.	1916/3/A/18	Fáy A. u. 8. II/3.	40	ÖK	1/1	382/1000
20.	1909/2/A/35	Köztársaság u. 1/C. II/13.	37	K	1/1	167/10000
21.	1919/2/A/38	Köztársaság u. 1/C. III/16.	37	K	1/1	168/10000
22.	1913/2/A/54	Köztársaság u. 5/A. I/4.	(30,03) 30	K	1/1	79/10000
23.	1913/2/A/5	Köztársaság u. 7/A. I/5.	(50,45) 51	K	1/1	132/10000
24.	1913/2/A/48	Köztársaság u. 7/D. III/9.	(50,45) 51	K	1/1	132/10000
25.	2359/2/A/1	Győri u. 14.	47	FK	1/1	121/1000
26.	2359/2/A/4	Győri u. 14.	45	K	1/1	115/1000
27.	2359/2/A/5	Győri u. 14.	45	K	1/1	117/1000
28.	2359/2/A/6	Győri u. 14.	42	K	1/1	112/1000

[4] Módosította a 26/2015.(XII.14.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2015. december 15. napjától.

SOR-SZÁM	NEM TÁRSASHÁZI LAKÁS					
	HELYRAJZI SZÁM	CÍM	TERÜLETE	KOMFORT-FOKOZAT	TULAJDONI HÁNYAD LAKÁS	TULAJDONI HÁNYAD KÖZÖS TERÜLET
1.	1125/1	Rákóczi tér 10.	40	K	1/1	
2.	1125/1	Rákóczi tér 10.	56	K	1/1	
3.	1125/1	Rákóczi tér 10.	56	K	1/1	
4.	1125/1	Rákóczi tér 10.	34	K	1/1	
5.	1125/1	Rákóczi tér 10.	44	K	1/1	
6.	1125/2	Rákóczi tér 11.	50	K	1/1	
7.	1125/2	Rákóczi tér 11.	45	K	1/1	
8.	1125/2	Rákóczi tér 11.	80	K	1/1	
9.	1125/2	Rákóczi tér 11.	36	K	1/1	
10.	1125/2	Rákóczi tér 11.	76	K	1/1	
11.	257/2	Damjanich u. 1. (/A)	39	ÖK	1/1	
12.	257/2	Damjanich u. 1. (B.)	59	ÖK	1/1	
13.	1048	Reguly A. u. 1.	28	ÖK	1/1	
14.	553	Reguly A. u. 48.	85	ÖK	1/1	

E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

2018. november 15-i ülésére

Tárgy: A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: rendelettervezet

Szavazás módja: minősített többség

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Sümegi Attila jegyző

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Ügyrendi és Érdekképviseleti Bizottság
Emberi Kapcsolatok Bizottság
Gazdasági Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság

Tisztelt Képviselő- testület!

Az elmúlt időszakban több alkalommal fogalmazódott meg a Képviselő-testület részéről az az igény, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások bérlői által felhalmozott hátralékok megelőzésének érdekében lépéseket kell tenni. További igényként merült fel, hogy a bérlakások bérleti díját meg kellene emelni, tekintettel a felújításra fordítandó beruházási kiadások – piaci viszonyoknak is köszönhető – jelentős emelkedése okán.

Fenti igényekre figyelemmel állítottuk össze a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására vonatkozó, jelen előterjesztés mellékleteként csatolt tervezetet.

Annak érdekében, hogy a bérlők esetleges szerződésszegő magatartását visszaszorítsuk, már korábban is tettünk intézkedéseket. Ilyen intézkedés volt, hogy a bérleti szerződéseket csak határozott idejű szerződésként lehet megkötni, és ennek időtartamát is egy évre szűkítette a kialakult gyakorlat. Azt mondhatjuk, hogy ez önmagában is jelentős visszatartó erőt jelentett, hiszen a hátralékot felhalmozó bérlők között mindössze két olyan volt, akinek a szerződése határozott időre szólt. Egyikük rendezte az adósságát, másikuk esetében a behajtásra tettünk intézkedéseket, de a lakásból kiköltözött, így kilakoltatásra nem került sor. A kockázatok mérséklése érdekében további lehetőséget a hétköznapi nevén kaucionak nevezett óvadék bevezetése nyújtana. Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződéseket a kialakult gyakorlat szerint egy év futamidővel kötjük meg – és a szerződéses feltételek betartása esetén lehet azokat meghosszabbítani – a javaslat szerint a lakásra meghatározott havi bérleti díj kétszeres összege lenne az óvadék mértéke. A jelenleg hatályos szerződések esetében azt javasoljuk, hogy azok meghosszabbítása esetén kaució ne kerüljön bevezetésre. A kaució alkalmazására a piaci alapon bérbe adott lakások esetében kerülne sor, mert a szociális alapú bérbeadás esetén a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdése azt kizárja. Kizárólag a Rendelet 9. § (1) bekezdésében meghatározott pályáztatás nélküli, piaci alapú bérbeadás esetén kerülhetne sor a kaució mérséklésére vagy elengedésére.

A bérleti díjak mértékét igyekeztünk a kialakult piaci árak figyelembevételével meghatározni.

Kérem az előterjesztés megvitatását és a rendelettervezet elfogadását.

Zirc, 2018. november 6.

Ottó Péter
polgármester

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2018.(…….) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében és 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § és 35. § (2) bekezdésében, a 80. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében, és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés *a)* pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) a következő 4/A. §-al egészül ki:

„4/A. § (1) A bérlő a lakás bérbeadására vonatkozó döntést követően, legkésőbb a lakásbérleti szerződés általa történő aláírásakor, a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékául, az adott lakásra érvényes kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni.

(2) Nem kell óvadékot fizetni a szociális alapú, valamint elhelyezési kötelezettség jogcímén történő bérbeadás esetén.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott óvadék mértékét mérsékelheti, vagy elengedheti a 9. § (1) bekezdésben részletezett pályáztatási eljárás lebonyolítása nélküli bérbeadás esetében.

(4) Az óvadék a bérlőnek a lakásbérleti szerződéséből eredő kötelezettségei teljesítésének elmaradása miatt keletkezett, valamint a lakás visszaadása esetén annak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának bérbeadó által történő teljesítésének költségeire fordítható.

(5) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a fel nem használt óvadékot a lakás bérlő általi visszaadását követő 30 napon belül, a bérlő részére vissza kell fizetni.

(6) A lakásbérleti szerződés meghosszabbításra csak abban az esetben kerülhet, amennyiben az óvadékból esetlegesen bérbeadó által felhasznált összeg, bérbeadó részére a szerződés meghosszabbítása előtt megfizetésre kerül.

(7) A befizetett óvadék után a bérlőnek kamat nem jár.

(8) Amennyiben bérlőnek a 2019. január 1. napját megelőzően megkötött szerződése 2019. január 1. napját követően meghosszabbításra kerül, úgy bérlőt óvadékfizetési kötelezettség nem terheli.”

2. § A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. § A Rendelet 24. §-a hatályát veszti.

4. § Ez a rendelet 2019. január 1. napján lép hatályba.

Zirc, 2018. …….

Ottó Péter polgármester	Sümegi Attila jegyző

1. melléklet a …/2018.(……..) önkormányzati rendelethez
„1. melléklet a 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelethez

I. Az önkormányzati lakások **piaci alapú** bérleti alapdíja:

1./ Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló **nem társasházi** bérlakások havi lakbére alapterület és komfortfokozat alapján a következő:

Összkomfortos lakás	994**,-** Ft/m^2/hó
Komfortos lakás	708,- Ft/m^2/hó

2./ **Társasházi** bérlakások havi lakbére alapterület és komfortfokozat alapján a következő:

Összkomfortos lakás	994,- Ft/m^2/hó
Komfortos lakás	708,- Ft/m^2/hó
Félkomfortos lakás	674,- Ft/m^2/hó

II. Az önkormányzati lakások **szociális alapon nyújtott lakbértámogatásának mértéke**, **amely a piaci alapú bérleti díjból kerül levonásra:**

1./ Nem társasházi bérlakások esetén:

Összkomfortos lakás	490,- Ft/m^2/hó
Komfortos lakás	343,- Ft/m^2/hó

Társasházi bérlakások esetén:

Összkomfortos lakás	490,- Ft/m^2/hó
Komfortos lakás	343**,-** Ft/m^2/hó
Félkomfortos lakás	324,- Ft/m^2/hó

2./ A szociális alapú **nem társasházi** bérlakások havi lakbére alapterület és komfortfokozat alapján - az 1./ pontban meghatározott támogatási mértékkel - a következő:

Összkomfortos lakás	504,- Ft/m^2/hó
Komfortos lakás	365,- Ft/m^2/hó

Szociális alapú **társasházi** bérlakások havi lakbére alapterület és komfortfokozat alapján - az 1./ pontban meghatározott támogatási mértékkel - a következő:

Összkomfortos lakás	504,- Ft/m^2/hó
Komfortos lakás	365**,-** Ft/m^2/hó
Félkomfortos lakás	350,- Ft/m^2/hó

Társasházi bérlakások esetében a következő költségelemeket a bérbeadó fizeti meg:

- működés (bankköltség, postaköltség, irodaszer, nyomtatvány, telefondíj, fénymásolás, illetékbélyeg, végrehajtási munkadíj előleg, földhivatali bejegyzés, áramdíj, kéményseprési díj, társasházi biztosítási díj),
- karbantartás, egyéb kiadás,
- közös képviseleti díj,
- lakáskassza hiteltörlesztés díja,
- lakáskassza betétfizetés összege,
- felújítási számlára fizetendő összeg,
- megtakarításra.

Amennyiben az érintett lakás teljes körű felújítása

– legalább 10 de legfeljebb 20 éve történt, a piaci alapú bérlet díja a piaci alapú bérleti alapdíj 75%-a,

legalább 20 éve történt, vagy nem történt teljes körű felújítás, a piaci alapú bérlet díja a piaci alapú bérleti alapdíj 60%-a.”

INDOKOLÁS

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló …../2018. (….) önkormányzati rendelettervezethez

Általános indokolás

Az elmúlt időszakban több alkalommal fogalmazódott meg a Képviselő-testület részéről az az igény, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások bérlői által felhalmozott hátralékok megelőzésének érdekében lépéseket kell tenni. További igényként merült fel, hogy a bérlakások bérleti díját meg kellene emelni, tekintettel a felújításra fordítandó beruházási kiadások – piaci viszonyoknak is köszönhető – jelentős emelkedése okán.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Bevezeti az óvadékot, mint a bérleti szerződésekben foglalt bérlői kötelezettségek egyik biztosítékát.

2. §-hoz

Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérének emelését tartalmazó mellékletet iktatja be.

3. §-hoz

A jogszabály szerkesztési szabályoknak megfelelően a rendelet függeléket nem tartalmazhat, ezért az erre való hivatkozást is törölni kell a rendeletből.

4. §-hoz

A hatálybaléptetést tartalmazza.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezet előzetes hatásvizsgálata

I.

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) **A jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. **….**

(2) 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.

II.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének **a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló** önkormányzati rendelettervezetben (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása.

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezet a meglévő társadalmi viszonyokra módosító hatást nem gyakorol. A Tervezet alapján bevezetendő lakbéremelések az Önkormányzat, gazdasági, költségvetési helyzetét javítják.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetnek környezeti és egészségügyi hatása nincs.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet hatásaként többlet adminisztratív teher nem jelentkezik.

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

A jogalkotás elmaradása az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti szerződéseinek betartatását hátrányosan befolyásolná, továbbá nem javítaná az önkormányzat lakásgazdálkodásával összefüggő költségvetési helyzetét.

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

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel. Az önkormányzat részéről többlet pénzügyi igény a Tervezet elfogadását követően nem merül fel.