

ELŐTERJESZTÉS

a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

1. előterjesztés száma: 12/2023.
2. előterjesztést készítő személy neve: Fritz Gábor, Soós Attila
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Vandlikné Lengyel Edit
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 1. melléklet: rendelet - tervezet
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Humánerőforrások Bizottság, Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyilvános
7. előterjesztésről való döntés formája: minősített többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.),
 - a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény
 - a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Humánerőforrások Bizottság!

Tisztelt Gazdálkodási Bizottság!

I. Általános indokolás

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 7/2016.(III.30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet), a bérleti jogviszonyokról szóló döntéseink meghozatalakor rendszeresen alkalmazzuk.

A megszerzett jogalkalmazói tapasztalat alapján szükséges a szabályozottság átláthatósága és a normavilágosság követelményének való megfelelés megkívánja, új rendelet megalkotása.

Az alábbi lehetséges felülvizsgálati szempontok figyelembevételével készült az előterjesztés:

1. Önkormányzatunk szociális érzékenysége kiemelkedő, ezért célunk, hogy a lehető legtöbb kedvezőtlen szociális helyzetben lévő, lakhatását önállóan megoldani képtelen személynek segítséget nyújtsunk kedvező mértékű lakbérrel történő lakásbérleti jogviszony létesítésével. E törekvés szükségszerűen azzal jár, hogy az azonos bérlővel

kötött bérleti szerződés(ek) teljes időbeli hatálya rövidebbé válik és a Rendelet 18. § (2) bekezdésében foglalt szabályozás – hatályos normaszöveg szerint korlátlan alkalommal, azonos bérlővel történő szerződéskötési kényszere van Önkormányzatunknak, mint bérbeadónak – módosításra szorul.

2. A felelős közpénzgazdálkodás érdekében – a lakbérhátralékok nagymértékű megnövekedésének megakadályozása miatt – szükséges rendeletbe foglalt, a hátralékkal rendelkező bérlőnek/használónak joghátrányt okozó automatizmus megteremtése.
3. A piaci viszonyok változása miatt indokolt a Rendelet 16. alcíme szerinti, lakbér mértékére vonatkozó szabályozás megváltoztatása.

Jogszabály nem kötelez arra, hogy közhiteles nyilvántartást vezessünk bérlők és a bérbeadók Bicskén működő érdekképviselői szervezeteiről, hivatalos tudomásunk nincs róluk, de a honlapon véleményezési lehetőséget biztosítottunk számukra.

A rendelet-tervezet képviselőtársaim írásbeli véleményének kikérésével készült.

II. Részletes indokolás

1. § - 68. §-ig az új rendelet szakaszait tartalmazza.

69. § Hatályvesztő rendelkezéseket tartalmaz.

70. § Hatálybaléptető rendelkezéseket tartalmaz.

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése szerint a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

A rendelet megalkotásával a szociális elven bérbeadott lakásokhoz történő hozzáférés bővül, ami pozitív társadalmi hatás.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása, hogy egyrészt a bérleti díjak aktualizálásával bevételnövekedés várható, másrészt a kintlévőségeink csökkenhetnek.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendelet megalkotásának környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Adminisztratív terhet nem jelent a rendelet megalkotása.

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

A rendelet megalkotásával az önkormányzati vagyon megóvása a cél, másrészt a szociális támogatások célzottabb és szélesebb körben történő elérhetősége, ami által többeknek tudunk segíteni.

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

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

Bicske Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről

Bicske Város 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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Értelmező rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) család: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásról szabályozási tárgykörben alkotott törvényben meghatározott család fogalom.
- b) közeli hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott közeli hozzátartozó.
- c) vagyon: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásról szabályozási tárgykörben alkotott törvényben meghatározott vagyon fogalom.
- d) rendkívüli élethelyzet: létfenntartást vagy lakhatást közvetlenül veszélyeztető állapot.

2. A lakás bérbeadásának feltételei

2. §

(1) Lakás bérletére az 1. mellékletben meghatározott tartalommal kell benyújtani az igényt, valamint nyilatkozni kell a 2. mellékletben foglaltakról.

(2) A benyújtott kérelemhez csatolni szükséges:

- a) a kérelmező és a vele egy családban élő közeli hozzátartozók jövedelméről szóló igazolást, és
- b) a kérelmezett lakás bérleti díja alapján számított legalább két havi óvadék rendelkezésre állásáról szóló igazolást.

(3) Amennyiben a kérelmező szociális helyzete alapján igényel bérlakást, akkor a (2) bekezdés b) pontjában foglalt igazolást nem kell benyújtani.

(4) A kérelmező a pályázatban előzetesen megjelölt időpontban jogosult az általa bérelni kívánt lakást megtekinteni. A megtekintés során elhangzott nyilatkozatokról a jegyző jegyzőkönyvet vesz fel.

3. §

A kérelmező köteles tudomásul venni, hogy a bérbeadó megbízásából eljáró jegyző a bérbe adott lakás rendeltetészerű használatát, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi.

3. A lakásbérleti szerződés létrejötté költségelven történő bérbeadás esetén

4. §

- (1) A költségelven történő bérbeadás esetén a bérbeadó a lakás bérbeadására pályázatot ír ki.
- (2) A pályázati hirdetmény tartalmazza:
- a) a lakás
 - aa) címét, és
 - ab) helyrajzi számát, és
 - ac) komfortfokozatát, és
 - ad) havi bérleti díját, és
 - ae) műszaki állapotát.
 - b) a kérelem benyújtásának határidejét, és
 - c) a lakás megtekintési lehetőségének idejét, és
 - d) egyéb a lakás bérbeadása szempontjából jelentős körülményeket.

5. §

- (1) Amennyiben Bicske Város Önkormányzatának intézménye vagy bicskei oktatási intézmény munkaviszonyban, megbízási jogviszonyban, közalkalmazotti vagy közszolgálati jogviszonyban álló dolgozója ad be kérelmet lakásbérletre és a bérbeadó rendelkezik hatályos bérleti szerződéssel nem érintett költségelven bére adható bérlakással, akkor a bérbeadó pályázat kiírása nélkül is jogosult dönteni a kérelem alapján a lakásbérleti szerződés megkötéséről.
- (2) A képviselő-testület által meghatározott lakások tekintetében bérlőkijelölési joggal rendelkezik a Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság.
- (3) A (2) bekezdés szerinti bérlőkijelölő szerv által kijelölt bérlővel a mindenkor hatályos, vonatkozó BM normában megjelölt határozott időre, de legfeljebb a bérlőkijelölő szervnél szolgálati jogviszonya fennállásáig jöhet létre bérleti jogviszony.
- (4) Amennyiben a (2) bekezdés hatálya alá tartozó lakás bérleti jogviszonyára a bérlőkijelölő szerv a lakás megüresedését követő 30 napon belül nem jelöl meg bérlőt, úgy a polgármester – pályázati eljárás lefolytatása nélkül – jogosult a lakást bére adni legfeljebb 6 hónap időtartamra.
- (5) Ha a (2) bekezdés szerinti bérlőkijelölési jog gyakorlója a (4) bekezdés alapján létrejött bérleti jogviszony lejáratát megelőző 30. napig nem jelzi a bérbeadó felé bérlőkijelölési szándékát, a polgármester jogosult a (4) bekezdés szerinti jogviszonyt további 6 hónapra meghosszabbítani, vagy új bérleti jogviszonyt létesíteni legfeljebb 6 hónapos időtartamra.

6. §

- (1) A kérelmezőnek a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően, a bérbeadó által meghatározott módon és határnapig kell megfizetnie az óvadék teljes összegét.
- (2) Amennyiben a kérelmező a bérbeadó részére a megadott határnapig az óvadékot nem fizeti meg, akkor a bérleti szerződés nem köthető meg.
- (3) Óvadékot kizárólag pénzben lehet megfizetni.

7. §

A bérbeadó költségelven történő bérbeadás esetén lakásbérleti szerződést három évre, határozott időre köti.

8. §

(1) A bérbeadó jogosult az 4. § (2) bekezdés szerinti tartalommal bérlőkijelölési jog megszerzésére pályázatot kiírni Bicske Város Önkormányzata közigazgatási területén székhellyel vagy telephellyel rendelkező vállalkozás alkalmazottainak lakásigényének kielégítése céljából, kizárólag vállalkozások számára.

(2) A pályázatot hirdetmény útján kell közölni, azzal, hogy kizárólag a hirdetményben meghatározott időtartamban lehet kérelmet benyújtani. A hirdetményben fel kell tüntetni, hogy a nyertes pályázó a bérlőkijelölési jogával élni köteles.

(3) A határidőben beérkezett pályázatok közül a képviselő-testület azt a pályázatot részesíti előnyben, amelyben nagyobb összegű óvadékot ajánlott fel a pályázó. Megegyező nagyságú óvadékok esetén a képviselő-testület sorsolás útján dönt. A sorsolást a képviselő-testületi ülésen kell végrehajtani, oly módon, hogy a pályázók neveit lezárt, jelölés nélküli borítékba kell helyezni, amely borítékokat az erre a célra kijelölt urnába kell helyezni. A polgármester véletlenszerűen kiválasztott borítékot az urnából kivesszi és a pályázó nevét felolvasva nyilvánítja a pályázót a bérlőkijelölési jog jogosultjának.

(4) A pályázat alapján kiválasztott vállalkozással legfeljebb három évre, határozott idejű bérlőkijelölési jogra vonatkozó szerződést köt a polgármester, amennyiben a bérlőkijelöléssel jogot elnyert pályázó a bérlőkijelölési jogot megállapító határozat kézhez vételét követő 30 napon belül az óvadékot az önkormányzat számára megfizeti.

(5) A bérlőkijelölési jogra irányuló szerződés alapján a bérlő személyét a vállalkozás határozza meg.

(6) A polgármester jogosult a bérleti szerződést a (5) bekezdésben foglalt bérlőkijelölés alapján megkötni.

(7) Amennyiben a bérlőkijelölési jog jogosultja bérlőkijelölési jogával a bérbeadó felszólítása ellenére a felszólítást követő 60 napon belül nem él, abban az esetben a bérlőkijelölési joga megszűnik.

4. A lakásbérleti szerződés létrejötte piaci alapon történő bérbeadás esetén

9. §

(1) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérbeadó a lakás bérbeadására pályázatot ír ki.

(2) A piaci alapon történő bérbeadás esetén az eljárási szabályok megegyeznek az 5.-8. §-ban meghatározott szabályokkal.

10. §

A piaci alapon történő bérbeadással érintett lakások vonatkozásában jogosult alkalmazni a bérbeadó a 8. §-ban foglaltakat.

11. §

A piaci alapon történő bérbeadás esetén alkalmazandó óvadék szabályai vonatkozásában a 6. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

12. §

A bérbeadó piaci alapon történő bérbeadás esetén lakásbérleti szerződést három évre, határozott időre köti.

5. A lakásbérleti szerződés létrejötte szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén

13. §

(1) Amennyiben szociális helyzet alapján történő igényléssel érintett bérlakás üresedik meg, akkor a képviselő-testület erről az önkormányzat hirdetőtábláján elhelyezett hirdetményben tájékoztatja a lakosságot.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a szociális helyzet alapján történő igényléssel érintett bérlakás
 - aa) címét, és
 - ab) helyrajzi számát, és
 - ac) komfortfokozatát, és
 - ad) havi bérleti díját, és
 - ae) műszaki állapotát.
- b) a bérbeadás 14. §-ban foglalt szociális rászorultsági feltételeit.

14. §

Az a kérelem benyújtásától számított legalább egy éve bicskei - a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szabályozási tárgykörben alkotott törvény fogalomértelmezése szerinti - lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező kérelmező jogosult szociális helyzet alapján történő lakásbérletre, aki a 2. §-ban, meghatározott feltételeknek eleget tesz és

- a) jövedelmi viszonyok tekintetében jogosult a települési gyógyszertámogatásra, és
- b) a kérelmező és a vele együtt költözni szándékozó közeli hozzátartozói vagyonnal nem rendelkeznek.

15. §

A bérbeadó - Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti- és Működési Szabályzatáról szóló 21/2019.(XII.11.) önkormányzati rendelet 41. §-ában foglaltakat megfelelően alkalmazva – a bérleti szerződés megkötésére irányuló kérelemről rendes vagy rendkívüli képviselő-testületi ülésen dönt.

16. §

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén három évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(2) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérleti szerződés határozott időtartamának megszűnését megelőzően a bérlő jogosult nyilatkozni arról, hogy ismét szerződést kíván kötni a bérbeadóval. A bérbeadó, amennyiben a 14. §-ban foglaltak fennállnak és a bérlő nem rendelkezik lakbérhátralékkal, újabb bérleti szerződést köt a bérlővel 1 év határozott időtartamra.

17. §

Amennyiben a bérbeadó tudomást szerez arról, hogy a bérlő már nem felel meg a 14. §-ban meghatározott jogosultsági feltételeknek, úgy a tudomásszerzés hónapját követő hónaptól 50%-al megemelt mértékű lakbért alkalmaz.

6. A lakásbérleti szerződés létrejötte szükséglakás bérbeadása esetén

18. §

A bérbeadó pályázat kiírása nélkül jogosult 1 éves határozott időre a rendelkezésre álló bérleti szerződéssel nem érintett szükséglakás vonatkozásában bérleti szerződést kötni azon kérelmezővel, aki

- a) tekintetében a 14. §-ban meghatározottak fennállnak, és
- b) elemi csapás bekövetkezte miatt a lakhatása lehetetlenné vált.

7. A bérlőtársi szerződés megkötésének és a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei

19. §

Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződést jogszabályban foglalt kivételtől eltekintve a bérbeadó nem köt.

20. §

Önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrész bérbeadására a bérbeadó nem biztosít lehetőséget.

8. A felek megállapodásának tartalma a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában

21. §

(1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 9. § (1) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzíteni kell, hogy a felmerülő költségek megtérítésének feltételei az alábbiak:

- a) a teljesítés során a megállapodásban rögzített határidő vonatkozásában késedelem nem következik be, és
- b) a megállapodás alapjául szolgáló költségek számlákkal kerülnek igazolásra, és
- c) a teljesítést a jegyző ellenőrzi és az ellenőrzés alapján a teljesítést elfogadja.

(2) A bérbeadó a felmerülő költségeket a lakás havi bérleti díjából történő, a havi bérleti díj 25 %-ának megfelelő jóváírással téríti meg.

22. §

Az épülettel, a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő Ltv. 10. § (1) bekezdésében foglaltakon felül felmerülő bérlő által szerződésben vállalat vagy jogszabályban meghatározott más kötelezettségeket a bérlő köteles teljesíteni.

23. §

(1) Az Ltv. 15. § -ában meghatározott megállapodásban rögzíteni kell, hogy a lakás átalakításának és korszerűsítésének költségeit a bérlő viseli.

(2) Az Ltv. 17. § (2) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő a megállapodás aláírásával egyidejűleg megtéríti a lakás és a lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségeit.

24. §

Az Ltv. 18. § (1) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzíteni kell az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák kezdő és végső időpontját, amely időpontoknak meg kell felelnie a lakásbérleti jogviszony szünetelés időtartamának.

25. §

(1) A lakásbérlet megszűnésével vagy megszüntetésével kapcsolatos jogokat a bérbeadó nevében a polgármester gyakorolja.

(2) A lakásbérlet megszűnése vagy megszüntetése esetén a bérlő a bérbeadáskor fennálló műszaki és esztétikai állapotban köteles a lakást a bérbeadónak átadni.

9. A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei

26. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó köteles Bicske Város Önkormányzata részére a használat első két hónapjában a mindenkor hatályos lakások bérleti díját szabályozó rendelet szerinti lakbérnek megfelelő összegű használati díjat megfizetni.

(2) Amennyiben a használó két hónapon túl, de egy évet meg nem haladó időtartamban használja a lakást, akkor a használat harmadik hónapjától a 12. hónapig a mindenkor hatályos lakások bérleti díját szabályozó rendelet szerinti lakbér összegének kétszeresét köteles fizetni.

(3) Amennyiben a használó egy évet meghaladó időtartamban használja a lakást, akkor a 13. hónaptól a mindenkor hatályos lakások bérleti díját szabályozó rendelet szerinti lakbér összegének háromszorosát köteles fizetni.

(4) Amennyiben a használó két hónapon túl, de egy évet meg nem haladó időtartamban használja a lakást, akkor a használat harmadik hónapjától Bicske Város Önkormányzata megindítja a használóval szemben a lakáskiürítés iránti peres eljárást.

(5) Amennyiben a (4) bekezdés szerinti eljárásban Bicske Város Önkormányzatának helyt adó bírósági döntésben foglaltak teljesítése elmarad, úgy Bicske Város Önkormányzatának Képviselő-testülete haladéktalanul kéri a végrehajtást.

27. §

Amennyiben a használó a használat megkezdésétől számított hat hónapon belül Bicske Város Önkormányzatával, mint bérbeadóval lakásbérleti szerződést köt az általa jogcím nélkül használt lakásra, akkor a használat harmadik hónapjától legfeljebb hatodik hónapjáig terjedő időszak vonatkozásában csak a bérleti díjnak megfelelő használati díjat köteles megfizetni.

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

28. §

Amennyiben az Ltv. rendelkezései alapján a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges a bérlő kérelmet terjeszt elő a polgármesternél.

29. §

A polgármester kizárólag abban az esetben járul hozzá a befogadáshoz, amennyiben

- a) a befogadott a bérlő Ptk. szerint közeli hozzátartozója, de nem tartozik az Ltv. 21. § (2) bekezdésének hatálya alá,
- b) a befogadott saját lakással nem rendelkezik,
- c) befogadott nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlővel egyidőben elhagyja a lakást,
- d) a bérlő nyilatkozik arról, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti.

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

30. §

Amennyiben a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg és a bérbeadó rendelkezik másik lakással, akkor a bérbeadó joga, hogy felajánljon a bérlőnek másik lakást.

31. §

Másik lakás felajánlása esetén a felajánlott lakás komfort fokozata vagy jobb vagy megegyező legyen a megszünt bérleti szerződéssel érintett lakás komfort fokozatával.

32. §

(1) A bérbeadó jogosult rendkívüli élethelyzetben lévő bérlőnek alacsonyabb komfortfokozatú lakás felajánlására.

(2) Alacsonyabb komfortfokozatú lakás felajánlása esetén a bérlő pénzbeli térítésre nem jogosult.

33. §

Amennyiben a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg és a bérlő rendkívüli élethelyzetben van, akkor a bérbeadó jogosult maximálisan három havi bérleti díjnak megfelelő térítési díjat a bérlő számára biztosítani.

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

34. §

Az Ltv. 68. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a másik lakás bérbeadásának feltételei:

- a) a szociális intézményből elbocsátott az elbocsátását követő 15 napon belül kérelmezze a másik lakás bérbeadását,
- b) a bérbeadó rendelkezzen a megszűnt bérleti szerződéssel érintett lakással megegyező komfortfokozatú és alapterületű lakással.

13. A cserelakás felajánlása helyett fizethető pénzbeli térítés mértéke és feltételei

35. §

(1) Amennyiben a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással szünteti meg, akkor a bérbeadó jogosult a bérlőnek cserelakás biztosítása helyett hat havi bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítés felajánlására.

(2) A felmondásban a bérbeadó köteles tájékoztatni a bérlőt a pénzbeli térítés elfogadásának lehetőségéről.

36. §

(1) A bérlő a felajánlott pénzbeli térítést a felmondás kézhezvételét követő 30 napon belül kizárólag írásbeli nyilatkozattal jogosult elfogadni. A nyilatkozatban meg kell jelölni a bankszámlaszámot, amelyre a bérlő a pénzbeli térítést kéri.

(2) A bérbeadó a nyilatkozat kézhez vételét követő 60 napon belül utalja át a bérlő által megadott bankszámlaszámra a pénzbeli térítést.

(3) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben foglalt 30 napos határidőn belül ellenőrzési körén kívül eső elháríthatatlan ok miatt nyilatkozattételi jogával élni nem tud, az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül a bérbeadó felé igazolási kérelmet csatol a nyilatkozattal együtt. A bérbeadó az igazolási kérelmet megvizsgálni és az igazolási kérelem alapján a nyilatkozat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bérlőt értesíteni köteles.

14. Az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei

37. §

A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezési kötelezettsége kizárólag a bérlő élettársa tekintetében a 38. §-ban foglalt feltételek fennállása esetén terheli a bérbeadót.

38. §

A bérlő élettársának másik lakásban való elhelyezési kötelezettségének feltételei:

- a) bérlő legalább 5 éven keresztül bérelte a megszűnéssel érintett lakást, és
- b) bérlő a bérleti jog megszűnése időpontjában ne rendelkezzen lakbérhátralékkal.

15. A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei

39. §

A bérlő a lakás egy részét nem jogosult albérletbe adni.

40. §

A lakás albérletbe adására irányuló bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmet a bérbeadó vizsgálat nélkül elutasítja.

16. A lakbérnek a bérbeadás jellege szerint differenciált mértéke

41. §

Az önkormányzati szociális jellegű bérlakások lakbérének mértéke

- a) összkomfortos lakás esetén 723,- Ft/m²/hó
- b) komfortos lakás esetén 436,- Ft/m²/hó
- c) félkomfortos lakás esetén 218,- Ft/m²/hó
- d) komfort nélküli lakás esetén 150,- Ft/m²/hó.

42. §

Az önkormányzati költségelvű bérlakások lakbérének mértéke: **1159,- Ft/m²/hó**

43. §

A lakbér mértékét a bérbeadó minden évben az inflációs ráta alapján felülvizsgálja.

44. §

A szükséglakások lakbérének mértéke **29,- Ft/m²/hó**

45. §

(1) A lakbért a lakás teljes alapterülete után kell fizetni.

(2) A lakás alapterületének számítása szempontjából a loggia és a zárt erkély területének felét kell figyelembe venni.

46. §

A 45. § szerint számított lakbért 20 %-os mértékben meg kell növelni, ha a lakás olyan, egylakásos lakóépületben van, melyhez legalább 150 m² nagyságú udvar vagy kert tartozik.

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

47. §

A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzat lakbértámogatást nem állapít meg.

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

48. §

A megállapított lakbér magába foglalja a bérbeadó által a bérlő számára nyújtott külön szolgáltatások közül

- a) a kéményseprői díjat, és

- b) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használatát, amelyek egyedi fogyasztása nem mérhető.

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

49. §

Bicske Város Önkormányzata tulajdonában álló elidegeníthető lakások felsorolását a 3. melléklet tartalmazza.

50. §

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlőt az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhez vételét követő 15 napon belül kell élnie.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről (1) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik. A nyilatkozatban meg kell jelölni, hogy a vételárat a bérlő milyen forrásból kívánja megfizetni.

(3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az (1) bekezdésben foglalt 15 napos határidőn belül ellenőrzési körén kívül eső elháríthatatlan ok miatt nyilatkozattételi jogával élni nem tud az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül a bérbeadó felé igazolási kérelmet csatol a nyilatkozattal együtt. A bérbeadó az igazolási kérelmet megvizsgálni köteles és az igazolási kérelem alapján a nyilatkozat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bérlőt értesíteni köteles.

51. §

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételára a beköltözhető forgalmi érték 75%-a, és a lakásértékbecslés költsége.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult lakbérhátralékkal rendelkezik, akkor a hátralék összegét a lakás vételárához hozzá kell számítani.

(3) A szerződés megkötésekor a lakás vételárának 20 %-a egy összegben fizetendő.

52. §

(1) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a 14. §-ban foglalt vagyoni és jövedelmi feltételeknek megfelel, akkor

- a) vételár hátralékát 18 évig havonta részletekben kell törleszteni, és
- b) a szerződéses kamat a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező; a kamatperiódus 6 hónap,
- c) amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 3 %-ának megfelelő árkedvezményre, vagy amennyiben az a) pont szerinti időtartamnál legalább 50%-al rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 1 % árkedvezményre jogosult.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a 14. §-ban foglalt vagyoni és jövedelmi feltételeknek nem felel meg, akkor,

- a) vételár hátralékát 2 évig havonta részletekben kell törleszteni, és

- b) a szerződéses kamat a jegybanki alapkamattal megegyező; a kamatperiódus 6 hónap,
- c) amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 1 %-ának megfelelő árkedvezményre vagy amennyiben az a) pont szerinti időtartamnál legalább 50%-al rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 0,5 % árkedvezményre jogosult.

(3) A bérbeadó az általa elidegenített lakásra a vételár maradéktalan megfizetésének teljesítéséig elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséről gondoskodik. A vételár maradéktalan megfizetését követő 30 napon belül az elidegenítési és terhelési tilalom törlését kezdeményezni kell.

53. §

Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei megegyeznek Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás alapjairól szóló 29/2014. (XII. 22.) önkormányzati rendeletében szabályozott vagyonátruházási feltételekkel.

20. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai

54. §

A lakás elidegenítéséből származó bevételekkel az önkormányzat éves költségvetésében meghatározott lakásfelújítási és karbantartási előirányzatot meg kell emelni és az előirányzat felhasználás céljára kell fordítani.

55. §

A lakás elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról született képviselő-testületi döntésről legalább 8 napig elérhető hirdetmény útján kell értesíteni a lakosságot.

21. Az önkormányzat költségvetési szervének, gazdasági társaságának saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazás, a bérbeadás feltételei

56. §

Az önkormányzat külön megállapodás keretében rendelkezik az önkormányzat költségvetési szerve - a feladatai ellátásához biztosított - helyiség bérbeadásának feltételeiről.

22. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei

57. §

(1) A képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után és csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre adhatja bérbe. A szerződéskötés előfeltétele 3 havi bérleti díj letétbe helyezése.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos címét, alapterületét, felszereltségét, állapotát, és
- b) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését, és
- c) a bérleti szerződés időtartamát, és

- d)* a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségén elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, és
- e)* a pályázni jogosultak körét, és
- f)* a fizetendő bérleti díj minimum mértékét, és
- g)* a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és időpontját, és
- h)* egyéb feltételeket.

(3) A pályázati hirdetményt az önkormányzat hirdetőtábláján 8 napra ki kell függeszteni és a az önkormányzat honlapján kell közzétenni.

58. §

A bérbeadó a helyiséget pályázati eljárás nélkül adja bérbe, ha:

- a)* az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak ellátásához szükséges a helyiség, vagy
- b)* a helyiségekre korábban meghirdetett pályázat eredménytelen volt, vagy
- c)* jogszabályi kötelezésen alapuló bérbeadásnál, vagy
- d)* jogszabály rendelkezései, vagy a bérbeadás körülményei a lehetséges bérlő személyének megválasztását olyan jelentős módon vagy mértékben korlátozzák, hogy a versenyeztetésből származó előnyök nem biztosíthatóak.

59. §

A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a)* a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására jogosító engedély(ek) másolatát, és
- b)* a megajánlott bérleti díj összegét, és
- c)* nyilatkozatot arról, hogy bérel-e önkormányzati helyiséget, és
- d)* nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

60. §

(1) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a legmagasabb összegben vállalja a bérleti díj megfizetését.

(2) Azonos összegű bérleti díjat vállaló pályázók közül a helyiség korábbi bérlőjét előbérleti jog illeti meg.

(3) Amennyiben a pályázók egyike sem rendelkezik előbérleti joggal vagy az előbérleti joggal rendelkező pályázó ezen jogával nem él, akkor az azonos összegű bérleti díjat tartalmazó pályázatot beadott pályázók között licitárgyalást kell tartani.

(4) A licitárgyalásról a polgármester a licitárgyalás feltételeit és a licitárgyalás időpontját és helyét tartalmazó értesítést küld az érintett pályázóknak. A licitárgyalást a polgármester vezeti.

61. §

(1) A bérlővel kötött bérleti szerződésben rögzíteni kell:

- a)* a helyiségben folytatandó tevékenységet, és
- b)* a bérlő kötelezettségeit, amely szerint köteles gondoskodni:
 - ba)* a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek felújításáról, karbantartásáról, pótlásáról, cseréjéről, és
 - bb)* a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő vagy elötető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, és

- bc)* a helyiségben folytatott tevékenység következtében felmerülő felújítási, pótlási munkálatokról, és
bd) a helyiség és a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról,

(2) A társasházban lévő helyiség és terület tisztántartása esetén az (1) bekezdésben meghatározott szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérlő köteles a társasház alapító okiratában vagy szervezeti és működési szabályzatában meghatározott közös tulajdonnal kapcsolatos kötelezettségeket magára nézve kötelezőnek elismerni.

62. §

(1) A bére adott helyiség bérlő általi átalakításához, korszerűsítéséhez, felújításához, más, a helyiséget érintő értéknövelő beruházáshoz a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hozzájárulást a bérbeadó csak abban az esetben adja meg, amennyiben a bérlő az átalakítás, korszerűsítés, felújítás indokoltságát műszakilag megfelelően alátámasztotta és igazolja, hogy a munkálatok elvégzéséhez a pénzügyi fedezete rendelkezésre áll.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt hozzájárulás nélkül a bérlő átalakítási, korszerűsítési, felújítási vagy más beruházási munkálatokat nem folytathat.

63. §

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni a bérbeadónak.

64. §

A bérlő a helyiségbe más személyt nem fogadhat be, bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet.

23. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának cseréjéhez, átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei

65. §

Nem adható hozzájárulás az önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházására, elcserélésére, a helyiség albérletbe adására.

24. A törvény alapján elővásárlási joggal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei

66. §

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlőt az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhez vételét követő 15 napon belül kell élnie.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről (1) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt 15 napos határidő jogvesztő határidő.

67. §

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett helyiség vételárát a bérbeadó által felkért szakértő értékbecslésének megfelelően kell megállapítani.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérleti díj hátralékkal rendelkezik, akkor azt a helyiség vételárához hozzá kell számítani.

(3) A szerződés megkötésekor a helyiség vételárának 50 %-a egy összegben fizetendő, a vételár fennmaradó 50 %-át a szerződés megkötését követő 1 hónapon belül kell megfizetni.

(4) Önkormányzati helyiség eladása esetén vételárra a (3) bekezdésben foglalt kivétellel részletfizetés vagy vételárengedmény nem adható.

68. §

Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség eladásának feltételei megegyeznek az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szabályozási tárgykörben alkotott önkormányzati rendeletben szabályozott vagyonátruházási feltételekkel.

25. Záró rendelkezések

69. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 7/2016.(III.30.) önkormányzati rendelet.

70. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 31. napon lép hatályba.

Bálint Istvánné
polgármester

Fritz Gábor
jegyző

Z Á R A D É K :

A rendeletet a mai napon kihirdettem.
Bicske, 2023.

Fritz Gábor
jegyző

1. melléklet az .../... (... ..) önkormányzati rendelethez

Kérelem lakás bérletére

A lakás címe:

1. Igénylő adatai Házastárs (élettárs) adatai

1.1.Név:

1.2.Lánykori név:

1.3.Lakcím:

1.4.Szem. ig. száma:

1.5.Szül. idő, hely:

1.6.Munkahely neve:

1.7.Címe:

1.8.Gyermekek neve születési éve:

1.8.1

1.8.2.

1.8.3.

1.8.4.

1.8.5.

1.9. Ebből kiskorúak száma:

1.10. Eltartottak neve, születési éve

.....

.....

.....

.....

2. Jelenlegi lakásának lakáshasználatának jogcíme:
(rész/tulajdonos, albérlet, családtag, szívességi használó, egyéb)

3. Jövedelemigazolás az átlagos **havi nettó**jövedelemről:

3.1. Igénylő:
jövedelem összege cégszerű aláírás

3.2. Igénylő házastársa (élettársa):

.....
jövedelem összege

.....
cégszerű aláírás

3.3. Családtagok (gyermek, eltartott közös háztartásban élők)

3.3.1.

.....
név

.....
jövedelem összege

.....
cégszerű aláírás

3.3.2.

.....
név

.....
jövedelem összege

.....
cégszerű aláírás

3.3.3.

.....
név

.....
jövedelem összege

.....
cégszerű aláírás

3.3.4.

.....
név

.....
jövedelem összege

.....
cégszerű aláírás

4. Az igénylő és közeli hozzátartozók vagyona:

.....
.....
.....

5. Az igénylő a következők figyelembevételét kéri:

.....
.....
.....
.....
.....

Bicske,év. hó nap.

.....
igénylő

.....
igénylő házastársa (élettársa)

2. melléklet

Nyilatkozat

1. Az 1. melléklet szerinti tartalommal kitöltött kérelmemre beírt, aláhúzott adatokról büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a valóságnak megfelelnek. Lakásigénylést másik lakásügyi hivatalnál/szervnél

nem nyújtottam be

benyújtottam.

/A megfelelő választ húzza alá/

2. Tudomásul veszem, hogy:

2.1. Az adatlap adataiban történt változást köteles vagyok 8 napon belül a lakásügyi szerv tudomására hozni.

2.2. A lakásügyi szerv a kérelem elbírálásakor az adatok igazolására külön is felhívhat és körülményeimet a helyszínen vizsgálhatja.

2.3. Lakásbérleti szerződés megkötése esetén vállalom, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakom.

2.4. Jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárulok, hogy Bicske Város Önkormányzata az általam benyújtott lakásigénylési nyomtatványon szereplő személyi-, és szociális helyzetemre vonatkozó adatokat a hatályos adatvédelmi szabályoknak megfelelően kezelje.

Bicske,év. hó nap.

.....
igénylő

.....
házastárs (élettárs)

Szociális lakásra vonatkozó kérelem esetén nem kell kitölteni:

Nyilatkozom, hogy a kéthavi bérleti díj összegének megfelelő óvadék összege rendelkezésemre áll.

Bicske,év. hó nap.

.....
igénylő

.....
házastárs (élettárs)

3. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

3. melléklet

Elidegeníthető lakások	
<i>Sorszám</i>	Lakás címe
1.	1) Bicske, Május 1. u. 11.