

**Felsőörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzati lakások bérletéről és elidegenítéséről**

a korábbi rendelethez képest javasolt változtatások piros színnel szedve

Felsőörs község Önkormányzatának Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben 2. számú 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. A rendelet hatálya, értelmező rendelkezések

1. §

- (1) A rendelet hatálya Felsőörs község közigazgatási területén az önkormányzat tulajdonában lévő lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.
- (2) A rendelet alkalmazásában jövedelem, vagyon, család, közeli hozzátartozó fogalma alatt a szociális igazgatásról és ellátásokról szóló törvényben meghatározott jövedelmet, vagyont, családot, közeli hozzátartozót kell érteni.
- (3) A rendelet alkalmazásában szociális helyzet: a bérbevételi ajánlattevő vagy bérlő olyan jövedelmi és/vagy vagyoni helyzete, mely Felsőörs községben lakhatás átmeneti biztosításával megélhetését tekintve biztonságosabbá tehető úgy, hogy Felsőörshöz kötődő körülménye is fennmaradjon.

2. Szociális bérlakások fajtái, igénybevételük feltételei

2. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló szociális bérlakásokat (a továbbiakban önkormányzati szociális bérlakások) a rendelet az 1. melléklete tartalmazza.
- (2) Az önkormányzati szociális bérlakásokra az alábbi feltételekkel köthető bérleti szerződés:
 - a) bérbevételi ajánlattevő családjában az 1 főre jutó jövedelem nem haladhatja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum tízszeresét, és
 - b) bérbevételi ajánlattevő olyan nagykorú személy lehet, akinek életvitele valamilyen - saját vagy családja szociális helyzetén alapuló - körülmény folytán Felsőörshöz kötődik, ilyen szociális helyzethez kötődő körülmény lehet például:
 - ba) Felsőörs községben kíván letelepedni, lakóhely létesítése céljából ingatlant vásárolni, építeni,
 - bb) Felsőörs községben van a munkahelye, de lakóhelye nem Felsőörs községben van,
 - bc) a megelőző 5 évben Felsőörs községben volt a lakóhelye, de Felsőörs községben való lakhatása ellehetetlenült, vagy annak biztosítása saját vagy családja létfenntartását súlyosan veszélyeztetné, és
 - c) bérlő olyan személy lehet, aki vállalja, hogy a bérleti jogviszony létesítésével egyidejűleg lakóhelyet létesít Felsőörs községben, amennyiben eddig nem rendelkezett Felsőörson lakóhellyel.

(3) A bérbevételi ajánlatok elbírálása során előnyt élvez:

- a) amennyiben bérbevételi ajánlattevő minél fiatalabb,
- b) amennyiben bérbevételi ajánlattevő minél több saját, nevelt, örökbefogadott gyermek(ek)et saját háztartásában nevel,
- c) amennyiben a bérbevételi ajánlattevő jövedelme minél alacsonyabb,
- d) amennyiben bérbevételi ajánlattevő Felsőörs községben kíván letelepedni, és Felsőörs községben építési telek, gazdasági épület, üdülő, panzió, nyaraló, egyéb építmény építésére alkalmas földrészlet tulajdonjogával vagy Felsőörs községben ingatlan vételére vonatkozó – foglalóval megerősített – adásvételi előszerződéssel rendelkezik,
- e) amennyiben bérbevételi ajánlattevő Felsőörsön az önkormányzattal, Miske Óvoda és Bölcsődével, a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatallal, a Hriszto Botev Általános Iskolával, annak Felsőörsi Tagiskolájával, ennek fenntartó szervezetével - nem távmunka végzésre vonatkozó - munkavégzésre irányuló foglalkoztatási jogviszonnyal (munkaviszonnyal, közszolgálati jogviszonnyal, közalkalmazotti jogviszonnyal) rendelkezik.
- f) amennyiben bérbevételi ajánlattevő minél régebb óta Felsőörs községben lakóhellyel rendelkezik.

(4) A bérleti jogviszony időtartama legfeljebb 4 év, azonban ha a bérleti jogviszony tartama alatt megszűnik az - e rendelet (2) bekezdésben meghatározott - körülmény, ami megalapozta a bérleti jogviszony létrejöttét, úgy:

- a) a bérleti jogviszony a körülmény megszűnését követő 60 napon belül megszűnik, és a bérlő köteles a bérlakást kiüríteni és elhagyni, vagy
- b) bérlakásra megkötött bérleti szerződést az önkormányzat a bérlő kérelmére alkalmanként legfeljebb 1 évig terjedő időtartalommal meghosszabbíthatja, azzal a feltétellel, hogy a bérleti díj 30%-kal emelkedik.

(5) **A lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2012. (VIII.21.) önkormányzati rendelet 2018 március 1-je előtt hatályos rendelkezései szerint a határozatlan időre bére adott szociális bérlakásra (a rendeletben: Szilvás u. 144/20/A. lakás) fennálló bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlakásra csak a rendelet rendelkezései alapján köthető bérleti szerződés.**

(6) Amennyiben az önkormányzati szociális bérlakás megüresedett, és a bérlakás bérbevételének meghirdetésére közzétett pályázati felhívásra érvényes bérbevételi ajánlatot nem nyújtottak be, úgy a megüresedett önkormányzati szociális bérlakás átmeneti bérbeadására a polgármester jogosult lakásbérleti szerződést kötni az alábbi feltételek teljesülése esetén:

- a) a bérbevételi ajánlattevő családjában az 1 főre jutó jövedelem nem haladhatja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum nyolcszorosát, és
- b) a bérbevételi ajánlattevő olyan személy lehet:
 - ba) aki létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzetbe került, vagy
 - bb) az életet veszélyeztető, a testi, szociális, kapcsolati vagy életvezetési rendszerben kialakult krízishelyzetbe került, vagy
 - bc) ajánlattevő által eltartott gyermek lakhatásának átmeneti hiánya áll fenn, és
- c) a bérleti jogviszony időtartama határozott idejű az alábbi feltételek szerint:
 - ca) a bérleti jogviszony időtartama legfeljebb fél év, a bérleti jogviszony időtartamát a polgármester a b) pontban meghatározott ajánlattevői személyi körülmények alapján mérlegelési jogkörében határozza meg, és
 - cb) a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérbeadott bérlakást a polgármester a rendelet III. fejezete szerint köteles bérbevételre folyamatosan meghirdetni a bérlakás bérbeadására a rendelet 2. § (2) vagy (3) bekezdésében szereplő feltételekkel úgy, hogy a felhívásban

utalni kell arra, hogy lakásra bérleti szerződés legkorábban az e bekezdés szerint átmeneti időszakra megkötött lakásbérleti szerződés megszűnését követően köthető, és

- cc) amennyiben a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlakásra nem nyújtottak be a rendelet 2. § (2) vagy (3) bekezdésének megfelelő érvényes bérbevételi ajánlatot, úgy a bérleti jogviszony időtartama meghosszabbítható legfeljebb kettő alkalommal, alkalmanként legfeljebb fél évvel.
- d) a bérleti díj mértéke az önkormányzati szociális bérlakás lakbérmértékével egyezik meg, és
- e) a bérleti jogviszonyra az e bekezdésben nem szabályozott kérdésekben az önkormányzati szociális bérlakásra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni azzal a kivétellel, hogy a bérbevételi ajánlatban az ajánlattevőnek meg kell indokolnia és igazolnia kell az e bekezdés ba), vagy bb), vagy bc) pontjában foglalt személyéhez kapcsolódó, a bérbevételt indokoltságát alátámasztó körülményeket, a polgármester köteles az indoklásban bemutatott körülmények igazolására felhívni az ajánlattevőt, amennyiben a körülmény igazolható és annak igazolásának benyújtását elmulasztotta az ajánlattevő.

(7) Önkormányzati szociális bérlakásra bérleti jogviszony nem létesíthető olyan személlyel, akinek korábban önkormányzati szociális bérlakásra vonatkozó jogviszonya bérlőnek felróható okból szűnt meg vagy lakbérhátraléka, rezsihátraléka maradt az önkormányzattal szemben a bérleti jogviszony megszűnésekor.

3. Eljárási szabályok

3. §

(1) A **Polgármester** dönt a megüresedett szociális bérlakás pályázati úton történő bérbeadásáról.

(2) A pályázati felhívást közzé kell tenni az önkormányzat honlapján, **a faluújságban, a bérbevételi ajánlat benyújtásának határideje a honlapon történő közzétételt követő 30 nap.**

(3) Az önkormányzati szociális bérlakás iránti bérbevételi ajánlatot az önkormányzat hivatalához kell benyújtani, mely tartalmazza a kérelmező és vele közös háztartásban élők személyi adatait, vagyoni viszonyait. A bérbevételi ajánlathoz mellékelni kell a kérelmező és a vele közös háztartásban élők jövedelemigazolását és vagyonyilatkozatát. A bérbevételi ajánlatban ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról, hogy milyen saját vagy családja szociális helyzetén alapuló körülmény alapján kötődik életvitele Felsőörs községhez, és amennyiben e körülmény igazolható, úgy annak igazolását köteles mellékelni ajánlatához. A bérbevételi ajánlatot a 2. melléklet tartalmazza.

(4) A polgármester köteles az indoklásban bemutatott, a bérbevétel indokoltságát alátámasztó körülmények igazolására felhívni az ajánlattevőt, amennyiben a körülmény igazolható és annak igazolásának benyújtását elmulasztotta az ajánlattevő.

(5) A beérkezett bérbevételi ajánlatokat a Humán Bizottság értékeli, és döntési javaslatot terjeszt a Képviselő-testület elé az alábbiak szerint:

- a) az ajánlat érvényes - e, fennáll-e a szociális helyzet az ajánlattevőnél,
- b) több érvényes bérbevételi ajánlat esetén a rendelet 2. § (3) bekezdésének figyelembe vételével kivel javasolja megkötni a bérleti szerződést.

(6) A bérbevételi ajánlat(ok)ról a Képviselőtestület az ajánlattételi határidő lejártát követő ülésén dönt.

(7) Az önkormányzati szociális bérlakás nem adható bérbe, ha ajánlattevőnek, családjának nincs szociális helyzete, olyan körülménye, amely alapján életvitele kötődik Felsőörs községhez.

(8) Amennyiben a lefolytatott pályáztatás során nem kerül bérbeadásra megüresedett bérlakás, úgy a pályázati eljárást meg kell ismételni.

4. §

Az önkormányzati szociális bérlakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

4. Életvitelszerű lakásban tartózkodás szabályai

5. §

(1) Bérelő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) A bérelő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(3) A bérelő által bejelentett egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő távolléte alatt, erre hivatkozással a bérleti szerződést felmondani nem lehet. A bérelő a távollét okának igazolására az orvos, munkáltató, illetve a tanintézet vezetőjének igazolását köteles csatolni bejelentéséhez.

(4) Amennyiben bérelő 2 hónapot meghaladóan a lakást elhagyja és ezt elmulasztja bejelenteni, illetve a távollétet megfelelően nem igazolja, bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja.

(5) Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben, ha a bérelő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.

5. A felek jogai és kötelezettségei

6. §

(1) Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer a bérelő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrzi.

(2) A bérelő arra alkalmas időben a lakásban történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

7. §

A bérbeadó és a bérelő jogait és kötelezettségeit a bérleti jogviszony idejére a bérleti szerződés tartalmazza, mely a rendelet a 3. melléklete.

8. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó köteles bérbeadónak használati díjat fizetni. A lakáshasználati díj mértéke azonos a lakásra megállapított lakbérrel.

(2) Ha a jogcím nélküli lakáshasználó az önkormányzattól másik lakásra nem tarthat igényt és a bérbeadó írásban felszólította a lakás elhagyására, a használó 2 hónap után a lakbér összegének kétszeresét, 1 év után háromszorosát köteles használati díjként megfizetni bérbeadó számára.

9. §

(1) A bérlő a bérlakásba csak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben meghatározott személyeket fogadhatja be.

(2) A Polgármester írásbeli hozzájárulásával a bérlő a bérlakásba élettársát befogadhatja. Az élettárs befogadásának kérelméhez bérlőnek írásban nyilatkoznia kell, hogy az élettársi jogviszony legalább 1 éve fennáll.

10. §

(1) Bérlakásra tartási szerződés csak a Polgármester hozzájárulásával köthető.

(2) A Polgármester megtagadja a hozzájárulást, ha az eltartó 16 évesnél fiatalabb vagy vagyoni, jövedelmi helyzete alapján tartásra nem képes. A Polgármester akkor is megtagadja a hozzájárulást, ha az eltartott rendelkezik nyaralóval, üdülővel, vagy életkora és egyéb körülményei alapján nem szorul eltartásra.

6. A lakásbérlet megszűnése

11. §

(1) Az önkormányzati szociális bérlakásra megkötött bérleti szerződés a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben felsorolt esetekben szűnik meg.

(2) Az önkormányzati szociális bérlakásra megkötött bérleti szerződés megszűnik a rendelet 2. § (4) bekezdésben foglalt esetben is.

(3) Az önkormányzati szociális bérlakásra megkötött bérleti szerződés megszűnik az e rendelet 5. §. (4) bekezdésében foglalt esetekben is.

12. §

(1) Az önkormányzati szociális bérlakás bérlője, amennyiben bérlakását visszaadja az önkormányzatnak, pénzbeli térítésre nem jogosult, kivéve **a határozatlan időre bérbe adott Szilvás u. 144/20/A. lakás** bérlakás visszaadását, mely lakás visszaadása esetében a pénzbeli térítés mértéke az éves lakbér összege.

(2) Amennyiben **a határozatlan időre bérbe adott Szilvás u. 144/20/A. lakásra** vonatkozóan a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondja és a bérlő cserelakásra jogosult, cserelakás felajánlása helyett bérbeadó bérlővel megállapodhat abban, hogy 10 éves lakbér összegének megfelelő összegű, de legalább 1.000.000,- Ft pénzbeli térítést fizet részére. A pénzbeli térítés kifizetésének feltétele a megállapodás írásba foglalása, és a bérlő részéről a lakás elhagyása.

(3) A rendelet 3. §-a szerinti eljárási szabályokat nem kell alkalmazni akkor, ha az önkormányzat az önkormányzati szociális bérlakás bérleti jogviszonyát a (2) bekezdés szerint felmondja és a bérlő részére a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes

szabályokról szóló törvényben meghatározott szabályok alkalmazásával megfelelő és beköltözhető másik önkormányzati szociális bérlakást ajánl fel. A rendelet 3. §-a szerinti eljárási szabályokat nem kell alkalmazni továbbá akkor sem, ha a bérleti jogviszony megszüntetése és a cserelakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötése egy időben és a bérlő, bérbeadó közös megegyezésével történik.

13. §

önkormányzati lakás bérleti joga csak másik bérlakás bérleti jogára vagy személyi tulajdonú lakás tulajdonjogára illetve bérleti jogára cserélhető el. A lakáscserét a Polgármester hagyja jóvá.

14. §

Ha a bérlőtárs kérelmére a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény alapján a bíróság a másik bérlőtárs bérleti jogviszonyát megszünteti, az Önkormányzat a volt bérlőtárs elhelyezésére nem biztosít másik lakást.

7. Az albérlet

15. §

(1) Az önkormányzati szociális bérlakás nem adható albérletbe **a határozatlan időre bérbe adott Szilvás u. 144/20/A. lakás** kivételével, mely lakás esetében a Polgármester a bérlakás egy részének legfeljebb 2 évre történő albérletbe adásához akkor járul hozzá, ha a bérlő azért van távol, mert:

- a) gyógykezelésben részesül,
- b) katonai szolgálatot teljesít,
- c) vidéken vagy külföldön dolgozik és ott nincs állandó vagy önálló lakása,
- d) vidéken vagy külföldön végzi tanulmányait nappali tagozaton,
- e) szabadságvesztés büntetését tölti.

(2) Ha a bérlakás 1 szobásnál nagyobb, valamint a bérlő szociális helyzete miatt a lakásfenntartási költségeket nem képes fizetni, a Polgármester hozzájárulhat a bérlakás egy részének legfeljebb 2 évre történő albérletbe adásához.

8. A lakbér mértéke

16. §

(1) **A határozatlan időre bérbe adott Szilvás u. 144/20/A. lakás havi lakbérmértéke: 1000,-Ft/m², azzal, hogy a bérleti díj mértéke évente a Központ Statisztikai Hivatal által közzétett fogyasztói árindex mértékével megemelkedik minden év március 1-jétől, első alkalommal 2024 március 1-jétől, úgy, hogy a lakbér fajlagos mértékét öt forintra kerekítve kell megállapítani.**

(2) **A határozatlan időre bérbe adott Szilvás u. 144/20/A. lakás kivételével a bérlakások havi lakbérmértéke: 1200,-Ft/m², azzal hogy a bérleti díj mértéke évente a Központ Statisztikai Hivatal által közzétett fogyasztói árindex mértékével megemelkedik minden év március 1-jétől, első alkalommal 2024 március 1-jétől, úgy, hogy a lakbér fajlagos mértékét öt forintra kerekítve kell megállapítani.**

17. §

(1) Ha a bérlő háztartásában az egy főre számított havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének **hétszeresét¹** nem haladja meg, feltéve hogy a fizetendő havi lakbér összege a bérlő háztartása havi összjövedelmének 30 %-át meghaladja és a bérlő a (4) bekezdés szerinti elismert lakásnagyságot nem meghaladó lakásban lakik, a bérlő a lakbér **15 %²**-nak megfelelő összegű, de legalább **6000,- Ft³** összegű havi lakbér támogatásra jogosult.

(2) A lakbértámogatás esetében elismert lakásnagyság

- a) ha a háztartásban egy személy lakik 35 m²,
- b) ha a háztartásban két személy lakik 45 m²,
- c) ha a háztartásban három személy lakik 55 m²,
- d) ha háztartásban négy személy lakik 65 m²,
- e) ha négy személynél több lakik a háztartásban, a d./ pontban megjelölt lakásnagyság és minden további személy után 5-5 m²,

de legfeljebb a jogosult által lakott lakás nagysága.

(3) A lakbértámogatás iránti igénylés évente 2 alkalommal - első alkalommal január 31-ig, második alkalommal július 31-ig - lehetséges a Közös Önkormányzati Hivatalnál.

(4) Az önkormányzat a megállapított lakbértámogatást a fizetendő lakbér arányos csökkentése útján biztosítja.

(5) Bérbeadó külön szolgáltatásként a vízellátást és a csatornahasználatot külön jogszabályok keretei között megállapított díjazásért biztosítja.

9. Bérlakások elidegenítése

18. §

Az önkormányzati szociális bérlakás nem értékesíthető **a határozatlan időre bérbe adott Szilvás u. 144/20/A. lakás** kivételével, mely lakás esetében az elidegenítésre a 19-21. §-ok szerint kerülhet sor.

19. §

(1) Ha az önkormányzati szociális bérlakást a vételi joggal, elővásárlási joggal rendelkező személy vásárolja meg, a lakás vételára a mindenkor érvényes forgalmi érték 70 %-a.

(2) A vételi joggal, elővásárlási joggal rendelkező vevő köteles a (3) bekezdésben foglaltak kivételével a bérlakás megvásárlására kötött szerződés aláírása előtt vételárreszletként megfizetni a 16. §. (1) bekezdésében meghatározott lakbértérték alapján fizetett havi lakbér 36-szorosát.

(3) Ha a vételi joggal, elővásárlási joggal rendelkező vevő családjában az 1 főre jutó átlagjövedelem a mindenkori sajátjogú nyugdíjminimum kétszeresét nem éri el, és a vevő vagy a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik nyaralóval, üdülővel, a bérlakás megvásárlására kötött szerződés aláírása előtt köteles vételárreszletként a 16. §. (1) bekezdésében meghatározott lakbértérték alapján fizetett havi lakbér 18-szorosát megfizetni.

(4) Vevő köteles a szerződés megkötése előtt az önkormányzati hivatal részére a saját és a vele közös háztartásban élők 3 havi átlagjövedelméről igazolás(oka)t, valamint vagyonyilatkozatot

¹ 199 500,-Ft, és kétszerese volt korábban: azaz 57 000,-Ft

² 20 % volt korábban

³ 2500,-Ft volt korábban

benyújtani. Az átlagjövedelemnél a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott rendszeres pénzbeli ellátásokat kell figyelembe venni.

(5) A 18. §. (2) (3) bekezdései esetén a vevő a vételárhátralékot 25 év alatt évi 5 %-os kamattal köteles megfizetni.

(6) Az e szakasz vevőt 20 % árengedmény illeti meg, ha a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor kifizeti.

(7) A megvásárolt lakást a tulajdonos csak akkor idegenítheti el, ha a teljes vételárat kifizette.

(8) Ha a megvásárolt lakás vételárát a vevő még nem fizette ki, a lakás megterheléséhez a Polgármester csak akkor járulhat hozzá, ha a vevőnek nincsen törlesztési hátraléka.

(9) Az elővásárlási ajánlatnak tartalmaznia kell a lakás forgalmi értékét, a vételárat, az e rendeletben meghatározottak szerinti fizetési kedvezmény feltételeit.

(10) Elővásárlás esetén az ajánlati kötöttség 1 év.

20. §

Ha a megüresedett bérlakás elővásárlási, vételi joggal nem rendelkező személy részére történő értékesítéséről dönt a Képviselőtestület, akkor a vagyonrendeletben meghatározottak szerint kell eljárni, a bérlakást forgalmi áron kell értékesíteni annak, aki

- a) vállalja a vételár egyösszegben történő kifizetését vagy
- b) vállalja a szerződés megkötésekor befizetendő magasabb vételár részletet és a rövidebb törlesztési időt.

21. §

(1) Ha az önkormányzati tulajdonú bérlakás kívülállónak lakottan kerül elidegenítésre, a vételár a mindenkori forgalmi érték legalább 70 %-a.

(2) A lakottan eladásra kerülő bérlakás értékesítésekor a 19. §. szerint kell eljárni.

22. §

A vevő részére biztosított részletfizetés időtartama legfeljebb 10 év, a vevő a fennmaradó vételárhányadra a szerződés megkötésekor hatályos PTK szerint a pénztartozás esetén megállapítható kamatot köteles megfizetni.

23. §

Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételét számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles nyilvántartani és a bevétele kizárólag bérlakás építésére, használt lakás vásárlására, bérlakás állománya felújítására, a hitelintézettől felvett lakáskölcsönre fennálló tartozás kiegyenlítésére, továbbá településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására, lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására, emberi lakhatás céljára nem alkalmas telepek felszámolására, csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettsége teljesítésére használható fel.

10. Átmeneti rendelkezések

24. §

Ha a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény a bérbeadó döntését írja elő, és erről e rendelet külön nem rendelkezik, a bérbeadó nevében a Polgármester jár el.

25. §

(1) A bérleti szerződés megkötéséhez az érintett állampolgárok kötelesek a személyes adataikat (név, születési idő, anyja neve, lakóhelye) az önkormányzati hivatal rendelkezésére bocsátani. Ha az állampolgár a személyes adatait nem bocsátja rendelkezésre, a bérleti szerződés nem köthető meg.

(2) Az állampolgárok személyes adatait a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényben foglalt szabályok szerint kell kezelni.

11. Záró rendelkezések

26. §

(1) A rendelet 2023. január 1. napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Felsőörs község Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2012. (VIII.21.) önkormányzati rendelete.

Szabó Balázs
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2022. október „ „

dr. Gáspár- Fekete Judit
jegyző megbízásából:

dr. Könczöl Gábor
kirendeltségvezető

1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 2_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 3_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv) 2. melléklete ad felhatalmazást az önkormányzat számára a rendelet megalkotására. Többek között a melléklet a) pontja a bérbeadás feltételeinek meghatározására, j) pontja a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértékének meghatározására ad felhatalmazást.

Az önkormányzat 16/2012. (VIII.21.) számon alkotott rendeletet korábban e tárgyban, mely önkormányzati rendelet azonban azóta többször módosult. A korábbi módosítások lényege az volt, hogy a határozatlan időre bérbe adott lakások bérleti díja kedvezőbb legyen, a határozott idejű, ún. átmeneti szociális bérlakásokéhoz képest, illetve ezen határozott idejű bérlakások bérbevételének feltételei táguljanak a letelepedést elősegítéséhez képest.

Az új rendeletet az önkormányzat technikailag alkotja újra, a korábbi rendelet fentebb említett szabályozási logikája megmarad, azaz a bérbeadás feltételei nem változnak, a határozatlan és határozott időre bérbe adott lakások közötti különbségtétel fennmarad. A változásokat a korábbi rendelethez képest piros színnel szedtük.

Az eljárási szabályok (3.§ (1) bekezdése) annyiban módosultak, hogy a megüresedett bérlakás megpályáztatásáról a jövőben nem a Képviselő-testület, hanem a Polgármester döntene (összhangban a 24.§-al is), annak érdekében, hogy üresedés esetén a bérlakás minél hamarabb kiadható legyen. A pályázat benyújtásának határideje nem az újságban való megjelenéshez, hanem a honlapon való közzétételhez igazodna a jövőben. A módosítás célja a bérbeadás lehetőségének felgyorsítása. A bérbe adásról a Humán bizottság javaslata alapján továbbra is a Képviselő-testület dönt.

A 16.§-ban a differenciáltan megállapított bérleti díjak emelkednek. Az Ltv. 34.§-a szerint:

„34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek

megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak”.

A megállapított bérleti díjak továbbra is szociális alapúak, mindegyikhez kapcsolódik a lakbértámogatás rendszere. A lakbértámogatás szabályainak egyidejű módosítása is szükségszerű, a az öregségi nyugdíjminimum (28 500,-Ft) kétszereséhez igazodó jogosultsági feltétel már nem tartható fenn, ez emelkedik annak hétszeresére, és emelkedik annak összege is (17.§). A megemelt bérleti díjak a piaci alapú bérleti díjakhoz képest még mindig sokkal kedvezőbbek. A bérleti díjak továbbra is infláció követők, de 5,-Ft-ra kerekítetten kell azokat megállapítani a jövőben.

A bevezető rendelkezésben a jogszabályi hivatkozás lett javítva.

A rendelet 2023. január elsejétől lép hatályba, a korábbi rendelet hatályát veszti.

HATÁSVIZSGÁLAT

A rendeletalkotás

a) társadalmi-gazdasági hatása: Megemelkednek a bérleti díjak. A jelenlegi díj mértékek:

Határozatlan időre bérbe adott lakásé: kerekítve, 338,-Ft/m², és az emelés javasolt mértéke: 1000,-Ft/m²

Határozott időre bérbe adott lakásoké: kerekítve, 637,-Ft/m², és az emelés javasolt mértéke: 1200,-Ft/m²

1. bérlakás 40 m ² 144/20/A <i>HATÁROZATLAN</i>	40 m ²	13 522	40 000
2. bérlakás 53 m ² 144/20/B <i>HATÁROZOTT</i>	53 m ²	33 762	63 600
3. bérlakás 43 m ² 144/20/C <i>HATÁROZOTT</i>	43 m ²	27 392	51 600
4. bérlakás 50m ² 144/20/D <i>HATÁROZOTT</i>	50 m ²	31 851	60 000

Az önkormányzat saját bevételei növekednek, a bérlők bérleti díjai megemelkednek jelentősen, azonban az általuk fizetett bérleti díjak még mindig a piaci alapú bérleti díjakhoz nézve jelentősen kedvezőbbek. A bérleti díj bevételek a több, mint kettő évtizede megépült bérlakások felújítására, karbantartására képeznek forrást, azonban ez még mindig nem képes finanszírozni a lakások felújítási szükségletét, ezért a bérleti díj továbbra sem költségalapú. A bérleti díjak

2012 óta csak az infláció mértékével emelkedtek, azonban a piaci bérleti díjak ehhez képest jobban emelkedtek, és ez aránytalanságot eredményezett. Felsőörsön jelenleg 100 000,-Ft alatt (rezsiköltségeket nem számítva) bérleti lehetőségről nincs tudomásunk. A bérbeadás továbbra is szociális alapon történik, a bérleti díjak továbbra is szociális alapon kerülnek megállapításra.

- b) költségvetési hatása: lsd az a) pontban.
- c) környezeti következménye: nincs,
- d) egészségi következménye: nincs,
- e) adminisztratív terheket befolyásoló hatása: emelkedik,
- f) egyéb hatása: nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: a rendeletet az önkormányzat a piaci viszonyok okozta szükséghelyzetet mérlegelve alkotja meg.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: rendelkezésre áll,
- szervezeti: rendelkezésre áll,
- tárgyi: rendelkezésre áll,
- pénzügyi: nincs.

A rendelettervezetet társadalmi egyeztetésre bocsátom, melynek eredményéről tájékoztatom a Képviselő-testületet.

Az előterjesztést készítette: dr. Könczöl Gábor kirendeltségvezető

Felsőörs, 2022. október 15.

**Szabó Balázs
polgármester**