**Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelete**

**a lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a lakáscélú önkormányzati támogatásról szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 15. §-ában, a 19. §-ban, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3)bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § -ában, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, az 54. § (1) és (3) bekezdéseiben, az 58. § (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva -Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 1.20. pontja által biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szociális és Humán Bizottság véleményének kikérésével, valamint Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.24. pontja által biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság véleményének, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró bérlők és bérbeadók érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*

*Általános rendelkezések és az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések*

**1. §**

A Rendelet hatálya kiterjed

*a)* a Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásra (továbbiakban: bérlakás) és nem lakás célú helyiségre (továbbiakban: helyiség).

*b)* az Önkormányzat által nyújtott lakáscélú támogatásra.

**2. §**

A tulajdonosi, valamint bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület, a Képviselő-testület lakásügyben hatáskörrel rendelkező bizottsága, valamint a Polgármester gyakorolja Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatában meghatározottak szerint.

**3. §**

(1) A bérbeadó jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakásokra és nem lakáscélú helyiségre elővásárlási, valamint vételi jogával élni kívánó személy köteles az elidegenítéssel megbízott személy rendelkezésére bocsátani azon személyes adatait, melyek a tulajdonjog megszerzéséhez szükségesek, különös tekintettel az ingatlan-nyilvántartás ez irányú igényeire.

(3) A Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal a lakásigényléssel kapcsolatosan kezelt adatokat

*a)* kérelmek elbírálását követően, a lakásigénylési kérelem elutasítását követően,

*b)* pályázati eljárásban, annak sikertelensége esetén a pályázati határidő lejártát követő harmincadik napon valamennyi pályázó adatát, sikeres eljárás esetén a bérleti szerződés megkötését követő harmincadik napon a nyertes pályázón kívül a további pályázók adatait,

*c)* a lakásbérleti szerződés megszűnését követően azonnal megsemmisíti.

*II. Fejezet*

*A lakások bérbeadásának jogcímei, általános szabályai*

**1. A lakások típusai**

**4. §**

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

*a)* szociális helyzet alapján bérbe adható bérlakások (továbbiakban: szociális bérlakás),

*b)* költségelvű bérlakások:

*ba)* munkaköri lakások: önkormányzati intézményben dolgozó munkavállaló részére bérbe adható bérlakások (továbbiakban: munkaköri bérlakás),

*bb)* bérlőkijelölés alapján történő elhelyezésre szolgáló bérlakások (továbbiakban: bérlőkijelölésű bérlakás)

*bc)* városi közérdekből bérbe adott bérlakások: önkormányzati érdekből történő közérdekű feladatot ellátó személy részére bérbe adható bérlakások (továbbiakban: városi közérdekből bérbe adott bérlakás),

*c)* „Esély és otthon – mindkettő lehetséges! Komplex beavatkozások a fiatalok elvándorlásának csökkentése érdekében Tiszavasváriban” megnevezésű EFOP-1.2.11-16-2017-00009 azonosítószámú pályázat keretében hasznosításra kerülő bérlakások (továbbiakban: „Esély és otthon lakások”).

(2) A Képviselő-testület a 4. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott „Esély és otthon lakások” kivételével a bérlakásokat a 4. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási cél alapján a lakás rendeltetésének megfelelően átminősítheti.

**5. §**

(1) Szociális bérlakás bérlőjéül az jelölhető ki,

*a)* aki a tárgyévben szerepel a Lakásigénylési nyilvántartásban és a felajánlott lakás kiutalásakor megfelel a szociális bérlakáshoz jutás feltételeinek, valamint vállalja a bérlakás szociális bérleti díjának megfizetését

*b)* méltányosságból, akinek önkormányzati bérlakásra fennálló lakásbérleti jogviszonya felmondásra került, de lakbér hátralékának teljes összegét a felmondást követő 1 hónapon belül megfizette a bérbeadó részére, lakáshelyzetét más módon nem tudja megoldani, továbbra is megfelel a szociális bérlakáshoz jutás feltételeinek és vállalja a bérlakás szociális bérleti díjának megfizetését.

(2) Munkaköri bérlakás bérlőjéül az jelölhető ki, aki az Önkormányzat valamely intézményénél foglalkoztatási jogviszonyban áll, vállalja a bérlakás költségalapú bérleti díjának megfizetését, és a Képviselő-testület bérlőnek kijelöl.

(3) Bérlőkijelölésű bérlakás bérlőjéül az jelölhető ki, akit a Képviselő-testület a bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv kiválasztása alapján bérlőnek kijelöl, és vállalja a bérlakás költségalapú bérleti díjának megfizetését.

(4) Városi közérdekből bérbe adott bérlakás bérlőjéül az jelölhető ki, aki Tiszavasváriban önkormányzati érdekből történő közérdekű feladatot lát el, vállalja a bérlakás költségalapú bérleti díjának megfizetését, és a Képviselő-testület városi közérdekből bérbe adott bérlakás bérlőjeként kijelöl.

**2. Szociális bérlakások bérbeadása**

**6. §**

(1) Szociális bérlakás bérlőjéül az választható ki, aki jövedelmi, vagyoni és szociális helyzete folytán jogos lakásigényét más módon kielégíteni nem képes, és aki megfelel e Rendelet 5. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt feltételeknek.

(2) Szociális bérlakás bérlőjéül kiválasztható az a személy, aki e Rendelet 5. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak megfelel.

(3) Nem vehető fel a Lakásigénylők nyilvántartásába, valamint nem jogosult szociális bérlakásra az:

*a)* akiknél az együtt költöző családtagokra figyelemmel a család egy főre eső nettó átlagjövedelmének mértéke a kijelölést megelőző 3 hónapban

*aa)* nem érte el a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 100 %-át, vagy

*ab)* meghaladja a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 1 és 2 fő esetén 640%-át, 3 fő esetén 440 %-át, 4 és ennél több fő esetén 340%-át.

*b)* akinek önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya a felek közös megegyezésével úgy szűnt meg, hogy részére az Önkormányzat lelépési díjat fizetett.

(4) Szociális bérlakásra bérleti szerződés legfeljebb 5 éves időtartamú határozott időre köthető.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott időtartam lejártát követően meg kell vizsgálni a szociális bérlakásra való igényjogosultság feltételeinek meglétét:

*a)* Amennyiben a felülvizsgálat alkalmával megállapításra kerül, hogy a bérlő megfelel a szociális bérlakásra való jogosultság (3) bekezdés szerinti feltételeinek, a bérlő kérelmére a Képviselő-testület a bérleti jogviszonyt újabb, legfeljebb 3 éves időtartamra meghosszabbíthatja, a bérlakás a bérlő részére továbbra is, mint szociális bérlakás kerül bérbeadásra.

*b)* Az összesen 8 évet meghaladó bérleti jogviszony esetében, a rászorultság fennállása esetén, a bérlő kérelmére a Képviselő-testület a bérleti jogviszonyt

*ba)* határozatlan idejűre változtathatja, ha a bérlő betöltötte az öregségi nyugdíjkorhatárt.

*bb)* évenként meghosszabbíthatja, ha a bérlő orvos által igazolt, súlyos egészségügyi állapota indokolja.

*c)* Amennyiben a felülvizsgálat alkalmával megállapításra kerül, hogy a szociális bérlakásra való jogosultság (3) bekezdés szerinti feltételeinek a bérlő már nem felel meg, a bérlő kérelmére a Képviselő-testület a bérleti jogviszonyt újabb, legfeljebb 3 éves időtartamra meghosszabbíthatja, feltéve, hogy a bérlő vállalja a lakás költségalapú bérleti díjának megfizetését.

*d)* A bérleti szerződés nem hosszabbítható, amennyiben a bérlőnek a meghosszabbítás kérelmezésekor:

*da)* a bérleti díj, valamint a közműdíjak tekintetében 60 napot meghaladó tartozása van

*db)* megállapítható, hogy a bérlő a lakás karbantartásáról nem gondoskodott.

**3. Munkaköri bérlakások bérbeadása**

**7. §**

(1) Munkaköri bérlakásra csak meghatározott időtartamra, a kijelölt bérlőnek a bérlőkijelöléskor fennálló munkaviszonya megszűnésének időpontjáig, de legfeljebb 10 éves időtartamra köthető lakásbérleti szerződés

(2) A szociális bérlakásra előírt jövedelmi jogosultsági feltételeket e bérlőkijelölésnél nem kell figyelembe venni.

(3) Munkaköri bérlakás bérlőjéül olyan személy jelölhető ki, aki megfelel e Rendelet 5. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(4) Munkaköri bérlakás bérlőjéül nem jelölhető ki az a személy, akinél e Rendelet 6. § (3) bekezdés b pontjában foglaltak bármelyike teljesül.

(5) A munkaköri bérlakás bérlője köteles az Önkormányzat felé írásban bejelenteni munkaviszonyának megszűnését 15 napon belül.

**4. Bérlőkijelölésű bérlakások bérbeadása**

**8. §**

(1) Önkormányzati bérlakásra a Képviselő-testület térítés ellenében egyszeri bérlőkijelölési jogot biztosíthat a településen működő bármely közfeladatot ellátó szerv részére a szerv működéséhez szükséges szakember lakhatásának biztosítására.

(2) A bérleti jogviszony a bérlőkijelölő szerv által meghatározott időtartamra jön létre.

(3) A bérlőkijelölésű bérlakás bérlője köteles az Önkormányzat felé írásban bejelenteni a bérleti jogviszony alapjául szolgáló körülmény megszűnését 15 napon belül.

**5. Városi közérdekből bérbe adott és szociális intézményből elbocsátott személy részére kiutalt lakás bérbeadása**

**9. §**

(1) Városi közérdekből történő bérbeadás esetén azon személy részére utalható ki bérlakás, aki megfelel a Rendelet 5. § (4) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(2) Városi közérdekből bérbe adott bérlakásokra csak meghatározott időtartamra, a kijelölt bérlőnek a bérlőkijelöléskor közfeladatot ellátó szervnél fennálló foglalkoztatási jogviszonya megszűnésének időpontjáig köthető lakásbérleti szerződés

(3) A bérleti jogviszony alapjául szolgáló körülmény megszűnéséről az elhelyezést kezdeményező, és a bérlő 15 napon belül köteles az Önkormányzatot írásban haladéktalanul tájékoztatni.

(4) A szociális bérlakásra előírt jövedelmi jogosultsági feltételeket e bérlőkijelölésnél nem kell figyelembe venni.

(5) A városi közérdekből bérbe adott bérlakás bérlőjéül nem jelölhető ki az a személy, akinél e Rendelet 6. § (3) bekezdés b) pontja teljesül.

(6) A bérlő kérelmére a Képviselő-testület a bérleti jogviszonyt határozatlan idejűre változtathatja, ha a bérlő olyan munkahelyről ment nyugdíjba, amely a közérdekből bérbe adható lakás kiutalási feltételének megfelelt.

**10. §**

Szociális intézményből elbocsátott személy részére a Ltv. szerint kiutalt bérlakás bérleti szerződését határozott, vagy határozatlan időtartamra kell megkötni, annak függvényében, hogy a leadott lakásbérleti jogviszonya milyen időtartamra szólt. Az új, határozott idejű szerződés megkötésénél a bérleti jog időtartamának legalább az előző szerződésben írt időtartamot el kell érnie, de nem haladhatja meg az 5 évet.

**6. „Esély és otthon” lakások hasznosítása**

**11. §**

(1) Az „Esély és otthon” lakások felsorolását e rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(2) Az „Esély és otthon” lakások hasznosítására e rendelet szabályait Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a fiatalok ösztönző és lakhatási támogatásairól szóló 6/2021.(IV.30.) önkormányzati rendeletében foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

**7. A szociális bérlakás igénylése**

**12. §**

(1) A szociális bérlakásra vonatkozó igényt évente a Rendelet 5.mellékletében található igénylőlapon, egy példányban lehet benyújtani a Tiszavasvári Polgármesteri Hivatalba.

(2) Szociális bérlakásra lakásigénylést Tiszavasvári városban állandó lakhellyel rendelkezők nyújthatnak be.

(3) Az igénylőlaphoz csatolni kell:

*a)* az igénylő és vele együtt költöző családtagoknak a kérelem benyújtását megelőző 3 hónap jövedelméről szóló nettó jövedelem igazolását.

*b)* igénylő nyilatkozatát, hogy a lakásigénylési kérelemhez benyújtott személyes adatait a lakásigénylési kérelem elbírálásáig, kedvező elbírálás esetén, a lakásbérleti szerződése megszűnéséig az Önkormányzat kezelje.

(4) Az igénylő az igénylés nyilvántartásba vétele után írásban köteles bejelenteni:

*a)* 30 napon belül a személyi, jövedelmi, családi és lakáskörülményeiben beállt lényeges változást, melynek következtében már nem felel meg a 6. §-ban foglalt feltételeknek.

*b)* ha a bérlakásra bármilyen ok miatt nem tart igényt.

(5) Szociális bérlakás megüresedése esetén, a bérlakás kiutalását megelőzően a tárgyévben nyilvántartásba vett lakásigénylőket, a részükre kiadott lakásigénylési nyomtatvány megküldése mellett meg kell nyilatkoztatni:

*a)* arról, hogy az igénylő a lakásigénylési kérelmét továbbra is fenntartja-e,

*b)* az igénylő és a vele együtt költözők jövedelmi, vagyoni helyzetéről, a Rendelet 12. § (3) bekezdésében meghatározott igazolások benyújtásával.

(6) Amennyiben a lakásigénylő a rendelet 6. § (3) bekezdése értelmében jogosult szociális lakásra, úgy a lakásügyben hatáskörrel rendelkező bizottság a rendelet 7. mellékletében szereplő pontrendszer, valamint amennyiben a lakásigénylési kérelemben feltüntetett adatok, információk alapján a lakásigénylőnél eseti helyszíni szemle megtartására került sor, annak megállapításai alapján javaslatot tesz a képviselő-testület felé az első és második helyen bérlőül jelölt személyekre azzal, hogy amennyiben az első helyen bérlőül jelölt személy a döntéstől számított 30 napon belül a lakásbérleti szerződést nem köti meg, úgy a lakásbérleti szerződés megkötésére a második helyen bérlőül jelölt személy jogosult.

(7) Azonos pontszámot elérő lakásigénylő esetén a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság környezettanulmányt végez, mely alapján javaslatot tesz a Képviselő-testület felé a bérlő személyére vonatkozóan.

(8) A lakásügyben hatáskörrel rendelkező bizottság a (7) bekezdésben foglaltakon túlmenően a kérelemben feltüntetett körülményeket vizsgálva helyszíni szemlét tarthat bármely lakásigénylőnél.

(9) Szociális lakás kiutalásánál a (6) bekezdéstől eltérően kivételt képezhet az a lakásigénylő, aki a Rendelet 6. § (3) bekezdése értelmében jogosult szociális lakásra és vállalja a lakás saját költségen történő felújítását, a közművek visszakapcsoltatását, ezen költségeket megelőlegezi azzal, hogy:

*a)* a számlával igazolt felújítási költségek felét a bérleti díjba beszámíthatja, míg az ezen felüli költségrésznek béreadó által, részére történő kifizetésére nem tart igényt.

*b)* a számlával igazolt közmű visszakapcsolási költségek teljes összegét a bérleti díjba beszámíthatja.

(10) Szociális lakás kiutalásánál a (6) bekezdéstől eltérően kivételt képezhet az a lakásigénylő, akinek sajátos élethelyzetére tekintettel a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság indokoltnak tartja a szociális lakás kiutalását. A Bizottság ebben az esetben köteles környezettanulmányt végezni, melynek alapján javaslatot tesz a Képviselő-testület felé a bérlő személyére vonatkozóan.

(11) A bérlőt a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság javaslatára a Képviselő-testület jelöli ki.

**8. Munkaköri bérlakás igénylése**

**13. §**

A munkaköri bérlakásra vonatkozó igényt az igénylő a munkáltatói jogokat gyakorló vezető javaslatával, a Rendelet 5. mellékletében szereplő nyomtatványon nyújtja be az Önkormányzathoz. Ezen túl a munkáltatói jogokat gyakorló vezető a munkaköri bérlakások bérleti jogviszonyával kapcsolatosan egyéb jogosítványokkal nem rendelkezik.

**9. Városi közérdekből bérbe adott bérlakás igénylése**

**14. §**

A városi közérdekből bérbe adott bérlakásra vonatkozó igényt az igénylő a munkáltatói jogokat gyakorló vezető javaslatával, a Rendelet 5. mellékletében szereplő nyomtatványon nyújtja be az Önkormányzathoz. Ezen túl a munkáltatói jogokat gyakorló vezető a városi közérdekből bérbe adott bérlakás bérleti jogviszonyával kapcsolatosan egyéb jogosítványokkal nem rendelkezik.

**10. Bérleti szerződés tartalma**

**15. §**

(1) Önkormányzati bérlakásra kötött bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

*a)* a bérlakás önkormányzati tulajdonára történő utalást,

*b)* a bérlakásnak e rendelet szerinti típusát,

*c)* a bérlakás azonosító adatait (címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata)

*d)* a bérlő (bérlőtárs) személyazonosító adatait,

*e)* a bérlet időtartamát,

*f)* a lakbér összegét, és a bérbe adó által nyújtott külön szolgáltatást, annak díját, a lakbér és a külön szolgáltatás díjának fizetési módját, emelésének feltételeit,

*g)* bérlő lakásfenntartással, állagmegóvással kapcsolatos feladatait,

*h)* bérlő bejelentési kötelezettségét a saját tulajdonú lakásvásárlásról, lakásépítésről, valamint a lakásszerzés jogkövetkezményeit,

*i)* a használt bérlakás bérbeadásakor azon kikötést, hogy a bérlő a bérlakást megtekintette és az általa ismert állapotban veszi bérbe, így a bérbeadó nem felel a bérlakás azon hibáiért, hiányosságaiért, amelyeket nem ismer,

*j)* a bérlő kötelezettségét a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén,

*k)* azt, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a bérlakásban lakni, és az Ltv-ben foglalt kikötéseket azzal, hogy ezen rendelkezések megszegése felmondási ok,

*l)* bérbeadó azon jogosultságát, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – évente, a Ltv-ben foglaltak alapján legalább egyszer ellenőrizheti bérlő rendeltetésszerű lakáshasználatát, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, a lakás, az épület műszaki állapotát, stb. melyet bérlő tűrni köteles. Az ellenőrzés megakadályozása felmondási ok.

(2) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díját a bérlő a társasházközösség által elfogadott mértéknek megfelelően köteles megtéríteni. Bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díja – a víz és csatornahasználati díj kivételével - az egyes társasházakban azok egyediségére tekintettel különböző.

(3) A nem külön társasházkezelő szerv által üzemeltetett társasházi épületben lévő, az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló lakások vonatkozásában a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik a közös helyiség villamosenergia ellátásához kapcsolódó díj.

(4) A bérlő a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személytől veszi igénybe vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megtéríteni, amennyibe az adott szolgáltatás a bérbeadónak került.

(5) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokra vonatkozó díjtételeket az 1. számú melléklet tartalmazza.

*III. Fejezet*

***Lakásbérlet megszűnése***

**11. A bérlakás leadásának szabályai**

**16. §**

(1) A bérleti jogviszony megszűnésének időpontjáig a bérlő köteles a bérleti díjat, a külön szolgáltatások díját a bérbe adó részére időarányosan megfizetni.

(2) A bérlő a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a bérlakást tisztán, egyszeri festéssel, a bérlő karbantartási feladatai közé tartozó hiányosságok pótlásával köteles a bérbe adó részére átadni, mely alkalommal az átadás-átvételről jegyzőkönyv készül.

(3) Az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

*a)* a víz- villany- és gázóra átadáskor leolvasott állását, a mérőórák száma szerint,

*b)* arra való kötelezettségvállalást a bérlő részéről, hogy a jegyzőkönyvben foglalt óraállásoknak megfelelően közműtartozását rendezi a közműszolgáltatóknál, miután a bérbeadó eljár a közműszolgáltatóknál a fogyasztó személyében történő változással kapcsolatban.

*c)* azon hiányosságokat, amelyeknek rendbetétele a bérlő kötelessége,

*d)* leltár szerint átadott ingóságok visszavételét,

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

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

**12. Felmondás**

**17. §**

(1) Írásban, fel kell mondani azon bérlő lakásbérleti jogviszonyát, akinek már 2 hónapot meghaladó mértékű lakbérhátraléka keletkezett, és azt a megadott határidőn belül, a felszólítás ellenére sem fizette meg.

(2) A mérlegelési jogkör gyakorlása alkalmával kizárólag rendkívüli méltánylást igénylő élethelyzet fennállását lehet figyelembe venni.

(3) A Képviselő-testület felmondást követő 4 hónapon belül kezdeményezi a jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetését és megindíthatja a kilakoltatási eljárást.

**13. A jogcím nélküli lakáshasználat**

**18. §**

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

**19. §**

(1) A bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megszűnése után a lakásban maradó, és a lakást jogcím nélkül használó a lakbérrel azonos mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni, mely két hónap elteltével nem emelkedik.

(2) A lakáshasználati díjat lakbér emelés esetén az új bérleti díjnak megfelelően értelemszerűen aktualizálni kell.

**14. A pénzbeli térítés szabályai**

**20. §**

(1) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén azok kaphatnak lelépési díjat - amely az éves lakbérnek megfelelő összeg - akik beköltözéskor lakás használatbavételi díjat fizettek.

(2) Lakásvásárlásnál hat hónapig, míg építkezésnél két évig jogosult a volt bérlő a lakás használatára. Ebben az esetben a pénzbeli térítés 50 %-át a bérbe adó jogosult a bérlemény leadásáig visszatartani.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott visszatartott összeg a bérlőnek a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadását követő 8 napon belül jár.

(4) Pénzbeli térítés csak az 1994. június 30. napja előtt keletkezett, határozatlan időre szóló bérleti jogviszonynak az (1) bekezdésben szabályozott módon történő megszűnése esetén adható.

(5) A pénzbeli térítésre fordítandó összeget a költségvetési rendeletben kell minden évben előirányozni.

*IV. Fejezet*

*A bérlőtársi és albérleti szerződés*

**15. Bérlakásba történő befogadás**

**21. §**

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

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

(3) Bérlakásra társbérleti szerződést nem lehet kötni.

**22. §**

(1) Önkormányzati bérlakásba a Ltv. szerint befogadható személyeken kívül más személyt a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság hozzájárulásával lehet befogadni, abban az esetben, ha a bérlőnek nincs lakbérhátraléka és a bérlakás egy használójára legalább 6 m2-es lakószobarész jut.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni, a lakásban lévő vagyontárgyait a bérlakásból elszállítani, a bérlakást a bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

**23. §**

Önkormányzati bérlakásra a bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést nem köthet.

**16. Albérleti szerződés jóváhagyása**

**24. §**

(1) A határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő az önkormányzati bérlakás egy részét írásbeli szerződéssel albérletbe adhatja. Az albérletbe adott lakrész alapterülete nem haladhatja meg a bérlő kizárólagos használatában maradó lakrész alapterületét.

(2) Az albérleti díj mértéke nem haladhatja meg a lakbér területarányos mértékét.

(3) A bérlő az albérleti szerződést köteles albérleti hozzájárulás végett záradékolás céljából a polgármesternek megküldeni. A szerződésben többek között meg kell jelölni az albérlő által kizárólagosan használni kívánt helyiséget, az albérleti időtartamát és az albérlet díját.

(4) A polgármester az (1) bekezdésbe ütköző albérletnél az albérletbe adáshoz nem járul hozzá, egyébként azt nem tagadhatja meg.

(5) Albérleti szerződés határozott időre, legfeljebb egy évi időtartamra köthető.

(6) Határozott idejű, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő a lakásra albérleti szerződést nem köthet.

(7) A bérlő a jóváhagyott tartalomtól eltérő feltételekkel albérleti szerződést nem köthet.

*V. Fejezet*

*A lakásbérletre vonatkozó egyéb szabályok*

**17. A bérlet ellenőrzése**

**25. §**

(1) A bérbeadó a 15. § l) pontja szerint végzi a bérlakások ellenőrzését.

(2) A bérbeadó ellenőrzi, hogy a lakáshasználat során a bérlő betartja-e az Ltv., továbbá a Rendelet előírásait, valamint a bérleti szerződésben foglaltakat, különös tekintettel a rendeltetésszerű használatra, a lakásban lakó személyek bentlakásának jogcímére. Ezen túlmenően az ellenőrzés kiterjed a lakás, a lakóépület műszaki állapotára is. Az ellenőrzés eredményéről a Képviselő-testület számára évente beszámolót kell készíteni.

(3) Amennyiben a bérbeadó az ellenőrzés során a bérlő részéről valamely kötelezettség megsértését tapasztalja, felmondással élhet.

**18. A lakbér mértéke**

**26. §**

(1) A bérlakások havi bérleti díjának mértékét a lakásügyben hatáskörrel rendelkező bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület állapítja meg. A lakbér mértékét a Rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A lakbért és a lakásbérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatások díját a bérlő minden hónapban előre, a hónap 10. napjáig köteles a bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a késedelem napjától számítva a mindenkori Ptk. szerinti kamatot is köteles a bérbeadó részére megfizetni.

(3) Az önkormányzati bérlakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen ha a szolgáltatást a bérbevevő harmadik személytől veszi igénybe, vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megtéríteni amennyibe az adott szolgáltatás nyújtása a bérbeadónak az önkormányzati lakás vonatkozásában került. Ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személy közreműködésével nyújtja, megállapodhat a szolgáltatást nyújtó harmadik személlyel, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől beszedheti.

(4) A bérbeadó a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használatáért, amelyek egyedi fogyasztása mérhető, a mért értékeknek megfelelő díjat jogosult beszedni. A bérbeadó a díj megfizetését csak akkor kérheti, ha a közös használatra szolgáló helyiségek használatára vonatkozóan az azokat használó bérlőkkel előzetesen megállapodást kötött.

**27. §**

A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek befolyt bérleti díjából 40 % Felújítási Alapot kell képezni.

*VI. Fejezet*

***Lakbértámogatás***

**28. §**

(1) Lakbértámogatás állapítható meg azon szociális bérlakásban lakó bérlő részére, akinek a bérlakásra megállapított lakbér megfizetése a bérlő jövedelmi viszonyaihoz mérten aránytalanul nagy terhet jelent.

(2) A lakbértámogatásra irányuló kérelmeket a 6. mellékletben található igénylőlapon kell benyújtani a Tiszavasvári Polgármesteri Hivatalba, melyhez csatolni kell a bérleményben lakó közös háztartásban élők – a kérelem benyújtását megelőző – 3 havi nettó jövedelméről szóló igazolását.

(3) Lakbértámogatásra jogosult a szociális bérlakás bérlője, amennyiben

*a)* a bérlő és a vele egy háztartásban élők egy főre eső havi nettó jövedelme a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 200 %-át nem haladja meg, és

*b)* a szociális bérlakás lakásbérleti díja eléri, vagy meghaladja a bérlő és a vele egy háztartásban élők havi összjövedelmének a 30 %-át, és

*c)* lakbérhátralékkal nem rendelkezik.

(4) A lakbértámogatás mértéke 2.500 Ft/hó.

(5) A lakbértámogatást a lakásügyben határkörrel rendelkező Bizottság állapítja meg.

(6) A támogatás a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnéséig, de legfeljebb a lakbértámogatásra való jogosultság fennállásának időtartamára állapítható meg. A támogatás folyósításának kezdete a lakásügyben hatáskörrel rendelkező bizottság döntését követő hónap első napja.

(7) A lakbértámogatásban részesülő bérlő köteles bejelenteni a Tiszavasvári Polgármesteri Hivatalba jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett minden olyan lényeges változást, amely a támogatás megállapítását, vagy folyósítását befolyásolja, a változás bekövetkeztétől számított 15 napon belül.

(8) A támogatás megszűnik:

*a)* ha a bérlő lakásbérleti jogviszonya megszűnik,

*b)* ha a támogatás megállapításának feltételei már nem állnak fenn és ezt a tényt a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság megállapítja,

*c)* a jogosult a támogatásról lemond,

*d)* ha bérlő részére települési lakhatási támogatást állapítottak meg.

(9) Meg kell szüntetni a lakbértámogatás folyósítását és a bérlő a kifizetett támogatást a Ptk. szerinti kamattal terhelten köteles visszafizetni:

*a)* ha a bérlő arra nem is lett volna jogosult,

*b)* ha a (7) bekezdésben foglalt kötelezettségét a bérlő elmulasztja, a jövedelemváltozás időpontjára visszamenőlegesen.

*c)* ha a lakbér megfizetésével a bérlő késedelembe esik.

*VII. Fejezet*

***A helyiségek bérbeadása***

**29. §**

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

(2) Helyiséget a következő célokra lehet bérbe adni:

*a)* a lakosság ellátását szolgáló termelő, kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátói célra,

*b)* irodai célra,

*c)* az előzőekhez szükséges raktározási célra, valamint

*d)* gépkocsi tárolási célra

(3) Meghatározott célra épült helyiséget más célra bérbe adni kizárólag a Képviselő-testület határozata alapján lehet.

**30. §**

(1) Az üres helyiség bérlőjét az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló hatályos rendelet szabályai szerint kell kiválasztani.

(2) A helyiséget annak kell bérbe adni:

*a)* akinek a személyéről a Képviselő-testület egyedi határozatban döntött;

*b)* aki a bérleti jogot pályázat útján nyerte el;

*c)* aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult.

**31. §**

(1) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtárs megállapodtak és vállalják e rendeletben a bérbeadói hozzájáruláshoz kikötött feltételek teljesítését, valamint a bérbeadó ehhez hozzájárult.

(2) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, amely méreténél fogva erre alkalmas és a leendő bérlőtársak a helyiségben az eredeti - a bérleti szerződésben rögzített - célnak megfelelő tevékenységet folytatnak.

(3) A bérbeadó a hozzájárulás feltételeként a helyiségbér magasabb összegű, egyedileg megállapított bérleti díj megfizetését is kikötheti.

(4) Amennyiben a bérlőtársak a szerződéskötésben tett ajánlatukban a (3) bekezdésben előírt feltételeket nem vállalják, bérlőtársi szerződés velük nem köthető.

**32. §**

(1) Helyiséget fő szabályként legfeljebb öt éves időtartamra lehet bére adni.

(2) Határozatlan idejű bérbeadásról a Képviselő-testület egyedi határozattal dönt.

**33. §**

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

(2) Az albérleti díj mértéke nem haladhatja meg a bérleti díj mértékét.

(3) A hozzájárulás feltétele:

*a)* annak kikötése, hogy az albérlő a helyiségrészt a szerződés időpontjának lejártakor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti és a tulajdonossal szemben semmiféle további igényt nem érvényesít.

*b)* a bérlő nem rendelkezik bérleti díj hátralékkal

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

(5) Amennyiben a bérlők a helyiséget egymás között el akarják cserélni, a hozzájárulás feltétele:

*a)* az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem lehet ellentétes a helyiség hasznosításának céljával;

*b)* az új bérlő vállalja a helyiségre vonatkozó hatályos bérleti szerződési feltételeket.

*c)* a bérlők nem rendelkeznek bérleti díj hátralékkal

**34. §**

(1) A bérbeadó a bérleti szerződés megkötésekor a szerződés fennállása alatt évenként változó bérleti díjban állapodhat meg a bérlővel. A bérleti díj mértékét a Képviselő-testület évenként felülvizsgálja.

(2) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat útján történik, akkor a szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes pályázó elfogadott ajánlata tartalmaz.

(3) Ha a bérbeadó a bérlővel a bérleti díj mértékének tekintetében nem tud megállapodni, a bérbeadó a szerződést nem köti meg.

**35. §**

Fel kell mondani azon bérlők helyiségbérleti jogviszonyát, akiknek 2 hónapot meghaladó mértékű bérleti díjhátralékuk keletkezett, és azt a megadott határidőn belül, a felszólítás ellenére sem fizették meg.

*VIII. Fejezet*

***Lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos szabályok***

**19. Bérlakások elidegenítésének szabályai**

**36. §**

A lakásokat és helyiségeket a Képviselő-testület jelöli ki elidegenítésre.

**20. A vételár megállapítása**

**37. §**

A forgalmi érték megállapítása az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló hatályos önkormányzati rendeletben foglaltak szerint történik és a vételárat a Képviselő-testület állapítja meg.

**21. Bentlakó bérlő részére történő elidegenítés szabályai**

**38. §**

(1) Ha a bérbe adott önkormányzati bérlakást a Ltv-ben felsorolt elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, akkor a lakás vételára helyi forgalmi érték 100 %-a.

(2) A lakóingatlannak az Ltv. szerint elővásárlási jog jogosultja által történő megvásárlása esetén, a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni. A vételárhátralékra a jogosult kérelmére 15 évre szóló részletfizetést kell biztosítani.

(3) A részletfizetés időtartama alatt a vevő a fennálló vételárhátralékra kamatot köteles fizetni, melynek éves mértéke a Ptk. szerint pénztartozásra megállapított mindenkor érvényes törvényes kamat.

(4) Ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben megfizeti, vagy a vételárhátralékot a szerződés megkötésétől számított egy éven belül teljes összegben kifizeti akkor a vételárból, vagy – az egy éven belüli kifizetés esetén – vételárhátralékból 30 % árengedményt kell adni.

(5) Amennyiben a vételárhátralék teljes összegű kifizetése a szerződés aláírását követő egy éven túl történik, a vételárhátralékból az árengedmény mértéke – a szerződéskötés napjához viszonyítva öt éven belül 20 %, tíz éven belül 10 %, a szerződéskötés napjától számított 10. évtől pedig a törlesztési idő végéig 5 %.

(6) Ha a vevő a lakás megvásárlását részletfizetéssel vállalta, de a szerződés megkötésekor az esedékes 20 % megfizetésén túl többletbefizetést teljesít, vagy ezt követően az egy évben esedékes törlesztés összegén felül teljesít többletbefizetést, a többletbefizetés 5 %-a a vételár-hátralék összegéből kedvezményként levonásra kerül. Amennyiben a vevő valamely évben kedvezményt kapott és ezt követően az esedékes részlet megfizetésével késedelembe esik, a kapott kedvezményt elveszíti, és azt kamatokkal együtt kell tartozásként ismételten előírni.

(7) A (4) – (6) bekezdésekben megállapított árengedmény, vagy kedvezmény a vevőt csak akkor illeti meg, ha a vételárat, valamint a fennálló vételárhátralékát készpénzben egyenlíti ki.

(8) Ha a vevőnek 3 hónapot meghaladó vételárhátraléka van, és tartozását felszólítás ellenére sem fizeti meg, akkor az Önkormányzatot visszavásárlási jog illeti meg. A visszavásárlási árból – amely azonos az eredeti vételárral – le kell vonni a vevőnek a lakással kapcsolatosan felmerült ki nem egyenlített tartozásait.

(9) A visszavásárlás jogát a Képviselő-testület gyakorolja.

(10) Amennyiben elővásárlási jog gyakorlásán kívüli esetben kívánja bentlakó jogosult az önkormányzati tulajdonú bérlakást megvásárolni, a vételár a lakottság tényének figyelembevételével a piaci viszonyoknak megfelelő összegben kerül megállapításra. A lakás vételárát az adás-vételi szerződés vevő részéről történt aláírásával egyidejűleg kell az Önkormányzat részére megfizetni.

**22. Bérlőkijelöléssel érintett lakások elidegenítésének szabályai**

**39. §**

A bérlőkijelölési joggal érintett lakások elidegenítésére jogosultnak az elidegenítéshez történő hozzájárulása akkor fogadható el, ha a jogosult a Képviselő-testülettel megállapodást köt az elidegenítésből befolyó bevétel megosztására, vagy írásban nyilatkozik, hogy a hozzájárulása kapcsán az Önkormányzattal szemben követelése nincs.

**23. Kívülálló személy részére történő elidegenítés szabályai**

**40. §**

(1) Ha elővásárlási joggal nem rendelkező, kívülálló személy vásárolja meg a lakást, akkor a vételár a lakott forgalmi érték. A lakott forgalmi érték a lakás helyi forgalmi értékének 70%-a. A lakás vételárát az adás-vételi szerződés vevő részéről történt aláírásával egyidejűleg kell az Önkormányzat részére megfizetni.

(2) A kívülállóval az adásvételi szerződés csak akkor köthető meg, ha vállalja, hogy a bentlakó bérlővel az önkormányzati bérlakásra megállapított feltételekkel bérleti szerződést köt.

**24. Üres lakások elidegenítésének szabályai**

**41. §**

(1) Az elidegenítésre kijelölt üres önkormányzati lakás versenyeztetés útján történő értékesítése esetén az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet mellékletében szereplő versenyeztetési szabályzatot kell alkalmazni az e rendeletben meghatározott eltérésekkel. A licittárgyalás időpontjáról a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság elnökét értesíteni kell.

(2) Az értékesítés feltételeit a pályázati felhívásban kell meghatározni.

(3) A pályázati felhívásban közölni kell a versenyeztetési szabályzatban előírtakon túl a lakás szobáinak számát, komfortfokozatát, valamint a versenytárgyalás megnyerése esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a vevő által fizetendő foglaló mértékét. Lehetőséget kell biztosítani az érdeklődőknek arra, hogy a pályáztatásra kerülő lakást megtekinthessék.

(4) A pályázat elbírálásánál csak olyan jelentkező vehet részt, aki a (3) bekezdésben hivatkozott összeget letétbe helyezte a pályázati felhívásban meghatározott módon, továbbá bérleti díj, tartozása igazoltan nincs.

**25. Helyiségek elidegenítésének szabályai**

**42. §**

(1) A helyiségek elidegenítése esetén a lakások értékesítésére vonatkozó szabályokat – az alábbi eltérésekkel – kell alkalmazni.

(2) Nem jelölhetők ki elidegenítésre azok a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek oktatási, nevelési, művelődési, kulturális és egészségügyi feladatok ellátására szolgáló épületekben találhatóak.

(3) A helyiségek vételára az ingatlan helyi forgalmi értékének 100%-a, amely összegből a Képviselő-testület vételárkedvezményt adhat.

(4) Megüresedett nem lakás céljára szolgáló helyiséget, - ha az, bérlet útján 6 hónapon belül nem kerül hasznosításra - nyilvános versenytárgyaláson, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet mellékletében szereplő versenyeztetési szabályzatban foglaltak szerint lehet értékesíteni.

**26. Vételi jog biztosítása és az ezzel kapcsolatos eljárási szabályok**

**43. §**

(1) A Képviselő-testület a nem állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került lakásokra vonatkozóan kijelölheti azon ingatlanok körét, melyekre

*a)* fennálló bérleti jogviszony esetén a bérlőnek, jogcím nélküli használat esetén a használónak;

*b)* a bérlőtársaknak egyenlő arányban;

*c)* az a)–b) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonának, valamint örökbe fogadott gyermekének (továbbiakban: jogosultak) vételi jogot biztosít. A vételi joggal érintett lakások körét a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A kijelölésről az Önkormányzatnak írásban kell értesítenie a jogosultat.

(3) A kijelölésről szóló okiratnak az ingatlan vételárát, a fizetés módját, határidejét és a további szerződéses feltételeket is tartalmaznia kell.

(4) Az ingatlan vételára – a jogosult által arra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások összegével csökkentett – helyi forgalmi érték 70 %-a.

(5) A jogosult a vételi jogával a vételi jogot alapító okirat keltétől számított 150 napon belül, írásban élhet (nyilatkozat), a vételár egyidejű megfizetése mellett. A nyilatkozatot az Önkormányzat részére kell megküldenie. Amennyiben vételi jogának gyakorlása érdekében a jogosult hitelt kíván felvenni az ingatlan megvásárlására, az ezzel kapcsolatos további nyilatkozatokat a tulajdonos Önkormányzat képviseletében a polgármester jogosult és köteles megtenni. A jogosultak figyelmét ekkor külön is fel kell hívni az előzőekben rögzített fizetési határidőre.

**27. Az értékesítésre vonatkozó közös szabályok**

**44. §**

(1) Az elidegenítéssel megbízott jogi-, vagy természetes személy köteles a szerződéskötés feltételeiről a bérlő részére tájékoztatást adni és az eladási ajánlatot írásban megküldeni.

(2) A feltételek közlése után a vevő 30 napon belül köteles ugyancsak írásban nyilatkozni a tényleges vételi szándékáról.

(3) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést nem köti meg, akkor az eladót a felajánlott vételár összegszerűsége 6 hónapig köti. Ismételt vásárlási szándék esetén (6 hónap eltelte után) a vevővel az új forgalmi értéknek megfelelő vételárat kell közölni és követelhető a korábban meghiúsult szerződés előkészítésével felmerült költség megtérítése is.

(4) Az elidegenített önkormányzati bérlakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre a fennálló vételhátralékra és járulékai erejéig Tiszavasvári Város Önkormányzata javára jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(5) A (4) bekezdés szerinti jelzálogjogot, az elidegenítési és terhelési tilalmat csak akkor lehet az ingatlan-nyilvántartásból törölni, ha a vevő a még fennálló vételárhátralékát teljes mértékben kiegyenlíti.

(6) A jelzálogjog fennállása alatt az ingatlant csak az értéknövelő beruházásokra vagy az egész épület felújítására felvett és e célra felhasznált hitelekkel lehet megterhelni.

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás megadására a Képviselő-testület jogosult.

(8) Önkormányzati tulajdonban lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre az adásvételi szerződés a bérlővel, mint vevővel addig nem köthető meg, amíg a bérlőnek bérleti díj, helyiség esetében adó, illetve a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van, vagy csőd-, illetve felszámolási eljárás alatt áll.

(9) Az elővásárlási-, vagy vételi jogával élő bérlő köteles a (8) bekezdésben foglaltakkal kapcsolatos igazolást beszerezni és az elidegenítéssel megbízott személynek becsatolni.

**28. Értelmező rendelkezések**

**45. §**

E rendelet alkalmazásában:

*1.* bérbeadó: Tiszavasvári Város Önkormányzata, mint ingatlan tulajdonos

*2.* lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság: Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete Szociális és Humán Bizottsága

*3.* önkormányzati és városi közérdek: minden olyan, a város érdekét megvalósító cél, amely különösen a város biztonságát, egészségügyét, oktatását, közművelődését, gazdaságát, sport- és ifjúságvédelmi feladatainak ellátását szolgálja

*4.* sajátos élethelyzet:

*a)* a lakásigénylő lakása elemi kár vagy egyéb káresemény bekövetkezése miatt lakhatatlanná vált és lakhatását nem tudja más módon megoldani;

*b)* rossz lakáskörülmények miatt kiskorúak lakhatása kerül veszélybe.

*5.* bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik:

*a)* víz és csatornahasználati díj

*b)* közös helyiség villamosenergia ellátásához kapcsolódó díj

*c)* karbantartási díj

*6.* rendkívüli méltánylást igénylő élethelyzet:

*a)* a bérlő egészségügyi okok miatt nem tudja rendszeresen fizetni a lakbért és a külön szolgáltatások díját;

*b)* a bérlő lakhatását nem tudja más módon megoldani és a bérlővel egy háztartásban lakó kiskorú gyermekek lakhatása kerül veszélybe

*7.* lakás használatbavételi díj: azon bérlők által fizetett díj, akik a lakásbérleti szerződés megkötésekor az 1/1997. (II.8.) Korm. rendelet, valamint 1/1971. (II.8) ÉVM. rendelet alapján lakásépítési hozzájárulást, lakáshasználatbavételi díjat fizettek a bérbeadó részére.

*8.* lakásigénylők nyilvántartása: tárgyévben Önkormányzathoz lakásigénylési kérelmet benyújtó lakásigénylők nyilvántartása, mely nem minősül lakásigénylési névjegyzéknek

*9.* Ptk. rövid megjelölés alatt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt kell érteni

*IX. Fejezet*

*Záró rendelkezések*

**46. §**

(1) A Rendelet 2. melléklete tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat hasznosítási módjuk szerinti csoportosításban.

(2) Folyamatosan vizsgálni kell a szociális bérlakásként hasznosított lakások bérlői jövedelmi viszonyait. Amennyiben nem állnak fenn a szociális bérlakáshoz jutás feltételei, vagy bérlő az ellenőrzés alkalmával nem igazolja a szociális bérlakásra való jogosultságának feltételeit, a vizsgálat befejezését követő hónap első napjától a költségelvű lakásbérleti díjat köteles megfizetni.

(3) A munkaköri szolgálati lakás bérlője kérheti a költségalapú bérleti díj mérséklését, ha a jövedelmi viszonyaiban olyan mértékű változás következik be, amely alapján a kérelmező és a vele egy háztartásban élők egy főre eső nettó átlagjövedelme - figyelembe véve a bérlő kérelme benyújtását megelőző utolsó 3 hónap nettó jövedelmét - alapján megfelel a Rendelet szociális bérlakáshoz jutás feltételeiről szóló rendelkezéseinek, számára a szociális bérlakásokra érvényes bérleti díjat kell megállapítani.

(4) Hatályát veszti Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a lakáscélú önkormányzati támogatásról szóló 12/2019. (IV.1.) önkormányzati rendelet.

**47. §**

Ez a rendelet 2024. május 1-jén lép hatályba.

 **Szőke Zoltán Dr. Kórik Zsuzsanna**

 **polgármester jegyző**

**A rendelet kihirdetve: 2024. március 28-án**

 **Dr. Kórik Zsuzsanna**

 **jegyző**

*1. melléklet a 9/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelethez*

**Önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások havi bérleti díja és a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díja**

|  | **A** | **B** |
| --- | --- | --- |
| **1** | összkomfortos lakás bérleti díja | 372 Ft/m2/hó |
| **2** | komfortos lakás bérleti díja | 343 Ft/m2/hó |
| **3** | félkomfortos lakás bérleti díja | 143 Ft/m2/hó |
| **4** | komfort nélküli lakás bérleti díja | 125 Ft/m2/hó |
| **5** | költségelven megállapított bérleti díj | 515 Ft/m2/hó |
| **6** | Mérőórával nem rendelkező, önkormányzati tulajdonú lakások bérlői által fizetendő víz és csatornahasználati átalánydíj(számítási módja: komfortos, és összkomfortos nem távfűtéses melegvíz ellátással rendelkező lakások esetén: (150 l/fő/nap\*365nap/1000= 54,75 m³/fő/év, 4,5625 m³/fő/hó) 4,5 m³/fő/hó.) | bruttó 2.574,-Ft/fő/hó |
| **7** | **Közös helyiség villamosenergia ellátásához kapcsolódó díj** |
| **8** | Ady Endre u. 10. szám alatti lakás esetén | bruttó 200,-Ft/lakás/hó |
| **9** | Ady Endre u. 14. szám alatti lakás esetén | bruttó 390,-Ft/lakás/hó |
| **10** | Kossuth Lajos u. 2. szám alatti lakás esetén | bruttó 500,-Ft/lakás/hó |
| **11** | Kossuth Lajos u. 3. szám alatti lakás esetén | bruttó 40,-Ft/lakás/hó |
| **12** | Kossuth Lajos u. 6. szám alatti lakás esetén | bruttó 250,-Ft/lakás/hó |
| **13** | Krúdy Gyula u. 14. szám alatti lakás esetén | bruttó 180,-Ft/lakás/hó |
| **14** | Krúdy Gyula u. 16. szám alatti lakás esetén | bruttó 363,-Ft/lakás/hó |
| **15** | Vasvári Pál utca 6. szám alatti lakás esetén | bruttó 200,-Ft/lakás/hó |
| **16** | Karbantartási díj |
| **17** | Ady Endre u. 10. szám alatti lakás esetén | bruttó 50,-Ft/lakás/hó |
| **18** | Kossuth Lajos u. 2. szám alatti lakás esetén | bruttó 500,-Ft/lakás/hó |
| **19** | Kossuth Lajos u. 6. szám alatti lakás esetén | bruttó 250,-Ft/lakás/hó |
| **20** | Krúdy Gyula u. 14. szám alatti lakás esetén | bruttó 30,-Ft/lakás/hó |
| **21** | Krúdy Gyula u. 16. szám alatti lakás esetén | bruttó 60,-Ft/lakás/hó |

*2. melléklet a 9/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelethez*

**Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások hasznosítási módjai**

|  | **A** | **B** |
| --- | --- | --- |
| **1** | Szociális bérlakások |
| **2** | Ady Endre utca 10. | III/3 |
| **3** | Ady Endre utca 14. | II/3., III/5. |
| **4** | Egység utca 2. | 1 db |
| **5** | Gépállomás utca 18. | 2 db |
| **6** | Katona József utca 8. | 1 db |
| **7** | Kossuth Lajos utca 2. | II/1., II/6. |
| **8** | Kossuth Lajos utca 3. | fsz/1., I/4., I/5., I/6., II/7., III/10., III/11., III/12. |
| **9** | Kossuth Lajos utca 6. | I/3., I/5., I/6., II/7., III/15., III/17. |
| **10** | Krúdy Gyula utca 4. | II/3. |
| **11** | Krúdy Gyula utca 16. | III/7. |
| **12** | Kodály Zoltán utca 5-7. | 4 db |
| **13** | Mihálytelep utca 8. | 1 db |
| **14** | Őz utca 6. | 1 db |
| **15** | Deák Ferenc utca 19/a. | 3 db |
| **16** | Szarvas utca 6. | 1 db |
| **17** | Széchenyi utca 18. | 1 db |
| **18** | Szilágyi utca 3. | 1 db |
| **19** | Szabó Magda utca 18. | 1 db |
| **20** | Vasvári Pál utca 6. | II.lépcsőház IV/10. |
| **21** | Víz utca 8. | 1 db |
| **22** | Munkaköri bérlakások |
| **23** | Krúdy Gyula utca 14. | III/7. |
| **24** | Vasvári Pál utca 110. | 1 db |
| **25** | Bérlőkijelölésű bérlakások |
| **26** | Vasvári Pál utca 6. | I.lépcsőház: I/1., I/2., I/3., II/4., II/5., II/6., III/7., III/8., IV/11. |
| **27** | Vasvári Pál utca 6. | II.lépcsőház: I/1., II/6., III/7., III/8., III/9., IV/11. |
| **28** | Városi közérdekből bérbe adható bérlakások |
| **29** | Báthori utca 6. |  |
| **30** | Fehértói utca 2/b. |  |
| **31** | Kossuth utca 3. | Fsz/2., II/8. |
| **32** | Kossuth utca 6. | I/1., I/4. |
| **33** | Krúdy Gyula utca 16. | III/8. |

*3. melléklet a 9/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelethez*

**Önkormányzati tulajdonban lévő vételi joggal érintett lakások**

|  | **A** | **B** |
| --- | --- | --- |
| **1** | Egység utca 2. |  |
| **2** | Katona József utca 8. |  |
| **3** | Krúdy Gyula utca 14. | III/7. |
| **4** | Krúdy Gyula utca 16. | III/7. |
| **5** | Mihálytelep utca 8. |  |
| **6** | Őz utca 6. |  |
| **7** | Szarvas utca 6 |  |
| **8** | Széchenyi utca 18. |  |
| **9** | Szabó Magda utca 18. |  |
| **10** | Víz utca 8. |  |

*4. melléklet a 9/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelethez*

**„Esély és otthon” lakások**

|  | **A** | **B** |
| --- | --- | --- |
| **1** | Bercsényi utca 3. |  |
| **2** | Bocskai utca 77. |  |
| **3** | Kossuth Lajos utca 2. | III/1. |
| **4** | Vasvári Pál utca 93. | 2 db |
| **5** | Károly Róbert utca 2/B. | 2 db |

*5. melléklet a 9/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelethez*

**Kérelem önkormányzati lakás igényléséhez**

|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Személyes adatok** |  |  |  |
| **2** | Kérelmező neve |  |  |  |  |
| **3** | Kérelmező születési neve |  |  |  |  |
| **4** | Kérelmező anyja neve |  |  |  |  |
| **5** | Kérelmező születési helye, ideje |  |  |  |  |
| **6** | Kérelmező állandó lakcíme |  |  |  |  |
| **7** | Kérelmező ideiglenes tartózkodási helye |  |  |  |  |
| **8** | Kérelmezővel közös háztartásban (azonos lakcímen) élők száma |  |  |  |  |
| **9** | Kérelmező háztartásában élők személyi adatai: név, születési hely és idő, anyja neve, rokoni kapcsolat megjelölése: |  |  |  |
| **10** | **Jövedelmi adatok** |
| **11** | A kérelmező, valamint a vele közös háztartásban élő személyek utolsó három havi nettó átlag jövedelme forintban,A jövedelem típusai | Kérelmező jövedelme | Kérelmezővel közös háztartásban élő házastárs (élettárs) jövedelme | Kérelmezővel közös háztartásban élő egyéb rokon jövedelme | Összesen |
| **12** | Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem és táppénz |  |  |  |  |
| **13** | Társas és egyéni vállalkozásból származó jövedelem |  |  |  |  |
| **14** | Ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből származó jövedelem |  |  |  |  |
| **15** | Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátások |  |  |  |  |
| **16** | A gyermek ellátásához és gondozásához kapcsolódó támogatások (különösen: GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartásdíj, árvaellátás) |  |  |  |  |
| **17** | Járási Hivatal, Munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás |  |  |  |  |
| **18** | Föld bérbeadásából származó jövedelem |  |  |  |  |
| **19** | Egyéb (különösen: kapott tartás-, ösztöndíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések stb.) |  |  |  |  |
| **20** | A család összes nettó jövedelmét csökkentő tényezők (tartásdíj összege) |  |  |  |  |
| **21** | **Nyilatkozat a lakásigénylő jelenlegi lakáshelyzetéről** |
| **22** | A lakásigénylő milyen jogcímen lakik a jelenlegi lakásban (pl.: gyermek; testvér; unoka; rokon; bérlő; szívességi lakáshasználó) |  |  |  |  |
| **23** | Mióta lakik a lakásban? |  |  |  |  |
| **24** | Az elmúlt 12 hónapban Tiszavasvárin kívül volt-e más lakóhelye, állandó bejelentett lakcíme, ha igen, hol? |  |  |  |  |
| **25** | A lakás tulajdonosának neve |  |  |  |  |
| **26** | Hányan laknak a jelenlegi lakásban összesen? |  |  |  |  |
| **27** | A lakás nagysága (m2) |  |  |  |  |
| **28** | Hány szobás a lakás? |  |  |  |  |
| **29** | A lakásigénylő családjával hány szobát használ kizárólagosan? |  |  |  |  |
| **30** | Milyen komfortfokozatú a lakás?(összkomfortos; komfortos; komfort nélküli) |  |  |  |  |
| **31** | Milyen a lakás műszaki állapota?(jó; közepes; rossz; alap nélküli, régi építésű lakás; falak nedvesek; stb.) |  |  |  |  |
| **32** | **Nyilatkozat a lakásigénylő vagyon helyzetéről** |
| **33** | Van-e saját tulajdonú beköltözhető lakása a településen, vagy a településen kívül,ha igen, hol (címe)? |  |  |  |  |
| **34** | Van-e a tulajdonában építési telek, ha igen hol (címe)? |  |  |  |  |
| **35** | Értékesített-e lakóingatlant,ha igen hol (címe), mikor, mennyiért? |  |  |  |  |
| **36** | Van-e üdülőingatlana, ha igen hol (címe)? |  |  |  |  |
| **37** | Van-e termőföld tulajdona,ha igen hol (hrsz), nagysága (m2), AK értéke? |  |  |  |  |
| **38** | Rendelkezik-e gépjárművel,ha igen milyen típusú, évjáratú? |  |  |  |  |
| **39** | Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a jelen kérelemben foglalt közölt adatok és nyilatkozataim a valóságnak megfelelnek. …………………………. igénylő aláírása |
| **40** | Felelősségem tudatában kijelentem, hogy életvitelszerűen a lakóhelyemen vagy a tartózkodási helyemen élek *(a megfelelő rész aláhúzandó, ezt a nyilatkozatot csak abban az esetben kell megtenni, ha bejelentett lakó- és tartózkodási hellyel is rendelkezik)*   ……………………………..  igénylő aláírása |
| **41** | Alulírottak nyilatkozunk arról, hogy hozzájárulunk ahhoz, hogy a lakásigénylési kérelemhez benyújtott személyes adatainkat Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal kezelje, továbbá ahhoz, hogy a Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal a hatályos Lakásrendelete alapján a lakásigényléssel kapcsolatosan kezelt adatainkat a kérelem elbírálását követően, a Lakásigénylési névjegyzékre való felvétel iránti kérelem elutasításának időpontjáig, a névjegyzékre felvett, de a lakáshoz jutás hiányában, az új lakáshoz jutási névjegyzék elfogadásának időpontjáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnésének időpontjáig tárolja.Tiszavasvári, 20………………………..……………………………….. ……………………………….. igénylő aláírása igénylő házastársának/élettársának aláírása |

*6. melléklet a 9/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelethez*

**Kérelem lakbértámogatás iránt**

|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Személyes adatok** |  |  |  |
| **2** | Kérelmező neve |  |  |  |  |
| **3** | Kérelmező születési neve |  |  |  |  |
| **4** | Kérelmező anyja neve |  |  |  |  |
| **5** | Kérelmező születési helye, ideje |  |  |  |  |
| **6** | Kérelmező állandó lakcíme |  |  |  |  |
| **7** | Kérelmező ideiglenes tartózkodási helye |  |  |  |  |
| **8** | Kérelmezővel közös háztartásban (azonos lakcímen) élők száma |  |  |  |  |
| **9** | Kérelmező háztartásában élők személyi adatai: név, születési hely és idő, anyja neve, rokoni kapcsolat megjelölése: |  |  |  |
| **10** | **Jövedelmi adatok** |
| **11** | A kérelmező, valamint a vele közös háztartásban élő személyek utolsó három havi nettó átlag jövedelme forintban,A jövedelem típusai | Kérelmező jövedelme | Kérelmezővel közös háztartásban élő házastárs (élettárs) jövedelme | Kérelmezővel közös háztartásban élő egyéb rokon jövedelme | Összesen |
| **12** | Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem és táppénz |  |  |  |  |
| **13** | Társas és egyéni vállalkozásból származó jövedelem |  |  |  |  |
| **14** | Ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből származó jövedelem |  |  |  |  |
| **15** | Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátások |  |  |  |  |
| **16** | A gyermek ellátásához és gondozásához kapcsolódó támogatások (különösen: GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartásdíj, árvaellátás) |  |  |  |  |
| **17** | Járási Hivatal, Munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás |  |  |  |  |
| **18** | Föld bérbeadásából származó jövedelem |  |  |  |  |
| **19** | Egyéb (különösen: kapott tartás-, ösztöndíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések stb.) |  |  |  |  |
| **20** | A család összes nettó jövedelmét csökkentő tényezők (tartásdíj összege) |  |  |  |  |
| **21** | Felelősségem tudatában kijelentem, **hogy a jelen kérelemben foglalt közölt adatok és nyilatkozataim a valóságnak megfelelnek.** ……………………… igénylő aláírása |
| **22** | **Felelősségem tudatában kijelentem, hogy** életvitelszerűen a lakóhelyemen vagy a tartózkodási helyemen élek *(a megfelelő rész aláhúzandó, ezt a nyilatkozatot csak abban az esetben kell megtenni, ha bejelentett lakó- és tartózkodási hellyel is rendelkezik)* …………………….. igénylő aláírása |
| **23** | Alulírottak nyilatkozunk arról, hogy hozzájárulunk ahhoz, hogy a lakbértámogatási kérelemhez benyújtott személyes adatainkat Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal kezelje, továbbá ahhoz, hogy Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal a hatályos Lakásrendelete alapján a lakbértámogatással kapcsolatosan kezelt adatainkat a kérelem elbírálásáig tárolja.Tiszavasvári, 20……………………….. ...………………… ……………………… igénylő aláírása igénylő házastársa/élettársa aláírása |

*7. melléklet a 9/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelethez*

**Szociális helyzet szerinti bérbevételi ajánlatok értékelésének pontrendszere**

|  | **A** | **B** |
| --- | --- | --- |
| **1** | Értékelési szempontok | Pontszám |
| **2** | **Lakásigénylővel közös háztartásban élő kiskorú gyermekek száma** |
| **3** | 1 gyerek | 30 pont |
| **4** | 2 gyerek | 40 pont |
| **5** | 3 gyerek vagy 3 gyermeknél több | 50 pont |
| **6** | Lakásigénylővel közös háztartásban lévő nagykorú közép/felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanuló gyermekenként | 10 pont |
| **7** | Házasságban élő/közjegyzői nyilvántartásba vételről szóló igazolással igazolt élettársai együttélés/bejegyzett élettársi kapcsolat | 15 pont |
| **8** | Kérelmező által lenyilatkozott élettársi kapcsolat | 8 pont |
| **9** | Egyedülállóként beköltöző személy | 15 pont |
| **10** | Kiskorú gyermeket egyedül nevelő | 40 pont |
| **11** | Munkaviszonyban álló, vállalkozó, egyéb foglalkoztatási jogviszonyban álló, CSED, GYED, GYED EXTRA, GYES és GYET ellátásban részesülő együttköltözőnként (maximum 50 pont adható) | 25 pont |
| **12** | Közfoglalkoztatott együttköltözőnként (maximum 40 pont adható) | 20 pont |
| **13** | Öregségi nyugdíjas, rehabilitációs pénzbeli ellátásban, rokkantsági ellátásban együttköltözőnként (maximum 30 pont adható) | 15 pont |
| **14** | Egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban, foglalkoztatást helyettesítő támogatásban, foglalkozási törvény alapján járó munkanélküli segélyben részesül együttköltözőként (maximum 20 pont adható) | 10 pont |
| **15** | A lakásigénylő vagy a vele együttköltöző testvére, szülője, gyermeke tartósan beteg, autista, érzékszervi, testi, értelmi fogyatékos személlyel él, aki otthonában tartós gondozásra, ápolásra szorul, személyenként (maximum 50 pont) | 25 pont |
| **16** | **Jelenlegi lakásban való tartózkodás jogcíme** |
| **17** | Albérlő | 6 pont |
| **18** | Családtag | 5 pont |
| **19** | Jóhiszemű jogcím nélküli | 4 pont |
| **20** | Szolgálati lakás | 3 pont |
| **21** | Szívességi lakáshasználó | 2 pont |
| **22** | Egyéb | 1 pont |
| **23** | Orvos által igazolt egészségtelen lakási körülmény, mely az egészségügyi állapotot kedvezőtlenül befolyásolja | 2 pont |
| **24** | **Jelenlegi lakásban az egy főre jutó m2** |
| **25** | 0-10 | 5 pont |
| **26** | 10,1-15 | 3 pont |
| **27** | 15,1-20 | 1 pont |

Általános indokolás

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörébeneljárva megalkotta a lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendeletét. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály- Törvényességi Felügyeleti Osztálya Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2019. (IV.1.) a lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a lakáscélú önkormányzati támogatásról szóló önkormányzati rendeletével kapcsolatban számos észrevételt tett, mely miatt a rendelet felülvizsgálata vált szükségessé.

Részletes indokolás

**Az 1–47. §-hoz és az 1–7. melléklethez**

A rendelet bevezető részét a jogszabályban meghatározott szövegezési mintáknak megfelelően kell módosítani. A nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják. Amennyiben a rendelet előkészítése során valamely szerv jogszabályban biztosított érvényességi kelléknek minősülő véleményezési jogkörrel rendelkezik, a bevezető részben a véleményezés tényét fel kell tüntetni.

Bizonyos rendelkezések (pl.: 3.§ (3) bekezdése, 8.§ (2) bekezdése, 18.§ i) pontja, 19.§ (5) bekezdése, 31.§ (9) bekezdése, 39.§ (1) bekezdése, 40.§ (1) bekezdése, 42.§ (1) bekezdése, 43.§ (1) bekezdése, 45.§ (2) bekezdése, 46.§ (5)bekezdése, 48.§-a, 49.§-a törlése szükséges, mivel azok olyan szabályozási tartalommal bírtak, melyeket más magasabb szintű jogszabály szabályoz.

A Lakásrendelet több esetben a „lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottságra” hivatkozik, de nem határozza meg azt, hogy melyik ez a bizottság, így emiatt és egyéb fogalmak meghatározása miatt értelmező rendelkezésekkel egészül ki a rendelet. A Lakásrendelet 49.§-ában foglaltakat a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatában kell szabályozni, melyről külön előterjesztés készült, így ez a § törlésre kerül.

A Lakásrendelet egészének felülvizsgálatát javasolták a lakások hasznosításának célját tekintve. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) rendelkezései alapján az önkormányzat szociális, vagy költségelvű, vagy piaci alapon adhat bérbe önkormányzati lakásokat. Ezen három kategórián belül van lehetőség további szempontok szerint lakástípusokat meghatározni, pl: városi közérdekből történő bérbeadás.

A Lakásrendelet alapján a vendéglakás térítésmentesen adható használatba, mely ellentétes magasabb szintű jogszabállyal. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 11.§ (13) bekezdése szerint **nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása**, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátáshoz szükséges infrastruktúra biztosítása céljából **az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható**. **Vendéglakás emiatt ingyenesen nem adható oda.** **A Lakásrendelet egyébként jelenleg nem jelölt ki vendéglakást sem és piaci alapon bérbe adható bérlakást sem, emiatt törölni kell ezen hasznosítási kategóriákat**, ugyanis a Lakásrendelet úgy állapít meg szabályokat piaci alapon bérbe adandó lakás/vendéglakás bérbeadására, hogy az Önkormányzat  nem rendelkezik egy ilyen típusú lakással sem. Amennyiben a jövőben kijelölésre kerül ezen hasznosítási célokra bérlakás, módosítani szükséges a Lakásrendeletet.

**A bérleti díjak tekintetében 17,6%-os díjemelést javaslok, mely a KSH által közölt 2023. évre (január-december) meghatározott infláció**. **A rendelet kihirdetése és hatályba lépése közötti időtartamra vonatkozó szabályozás:** 2012. január 1. napján hatályba lépett **a Magyarország Gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény, melynek 32. §-ában** foglaltak értelmében a fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály **kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak kell eltelnie.** Ezt a rendelkezést az önkormányzati rendeletekre is kell alkalmazni. Fentiekre tekintettel a rendelet hatálybalépésének időpontjaként **2024. április 1.** napját javaslom.

A Lakásrendelet 1. melléklete tartalmazza a lakások bérleti díját, mely az alábbiak szerint alakul.

1. Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások havi lakbére 2024. május 1. napjától a következő:

a) összkomfortos lakás esetén: 316  Ft/m2/hó                                   372 Ft/m2/hó

b) komfortos lakás esetén:        292  Ft/m2/hó                                  343 Ft/m2/hó

c) félkomfortos lakás esetén:                122  Ft/m2/hó                                  143 Ft/m2/hó

d) komfort nélküli lakás esetén: 106  Ft/m2/hó                                 125 Ft/m2/hó

2. Költségelven megállapított bérleti díj:      438  Ft/m2/hó              515 Ft/m2/hó

Az Ltv. 35.§-a szerint a bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, melyet önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapít meg. A Lakásrendelet nem tartalmazta a külön szolgáltatások meghatározását és díjtételeit sem. Erre vonatkozóan kiegészítésre került a rendelet. A külön szolgáltatások alatt az alábbiak értendőek: víz és csatornahasználati díj, közös helyiség villamosenergia ellátásához kapcsolódó díj és karbantartási díj. Ezen díjak eltérőek attól függően, hogy melyik társasházkezelő üzemeltetése alatt van az adott társasház, valamint hogy a társasház közgyűlése milyen összegben fogadta el azokat.

Lakásigénylői névjegyzék meghatározás helyett Lakásigénylői nyilvántartás szóhasználatot használ a Lakásrendelet, mely tárgyévben kerül vezetésre és a megüresedő lakás kiutalásánál ezen nyilvántartáson szereplő igénylők egyike részére kerül kiutalásra a bérlakás.

**Szociális bérlakás bérbeadásánál** a Lakásrendelet még az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegéhez viszonyítja az egy főre eső nettó jövedelmet. Az *öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege helyett 2023-ban bevezetésre került a szociális vetítési alap fogalma, mely átvezetésre került a rendeleten is. Az egy főre eső átlagjövedelem határok is változtak, melyet alábbi táblázat ismertet.* A szociális vetítési alap összege 28.500,-Ft. *A minimálbér összegének emelése (2024-ben nettó 177.422,-Ft) teszi szükségessé a módosítást. A javaslat a minimálbér és a családi pótlék figyelembevételével került kiszámításra. A cél az, hogy szociális bérlaskáshoz lehetőség szerint olyan alacsonyabb jövedelemmel rendelkező,  de a lakbért és egyéb költségeket fizetni képes lakásigénylők jussanak.  A jövőbeni lakásigénylők jövedelmi helyzetét előre nem tudjuk modellezni, ezért amennyiben szükségessé válik felül kell majd vizsgálni a jövedelemhatárokat.*

|  |  |
| --- | --- |
| **2024. április 30-ig** | **2024. május 1-től** |
| család egy főre eső nettó átlagjövedelmének mértéke a kijelölést megelőző 3 hónapban nem érte el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 60 %-át, de meghaladja | a család egy főre eső nettó átlagjövedelmének mértéke a kijelölést megelőző 3 hónapban nem érte el a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 100%-át vagy meghaladja  |
| *1 fő esetén* | *3,5-szeresét (99.750,-Ft)* | *1 és 2 fő esetén* | *640%-át (182.400,-Ft)*  |
| *2 fő esetén* | *3-szorosát (85.500,-Ft)* | *3 fő esetén* | *440%-át (125.400,-Ft)* |
| *3 fő esetén* | *2,5-szeresét (71.250,-Ft)* | *4 és ennél több fő esetén* | *340%-át (96.900,-)* |
| *4 és ennél több fő esetén* | *2-szeresét (57.000,-Ft)* |   |   |