



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

✉ 3060 Pásztó, Kölcsey u. 35.

☎ (06-32) 460-753

Fax: (06-32) 460-918

E-mail: forum@paszto.hu

Testületi napirend sorsz.:	
Bizottsági napirend sorsz.:	

Szám: 1-220/2017.

Megtárgyalás módja:	Nyilvános ülés
Döntéshozatal:	Minősített szavazattöbbség

JAVASLAT

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 29/2009. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosítására

2. forduló anyag

Készült:	A Képviselő-testület 2017. november 29-ei ülésére		
Előterjesztő:	Dömsödi Gábor polgármester		
Tárgyalja:	Intézményirányítási és Szoc. Bizottság	Pénzügyi és Településfejl. Bizottság	Ügyrendi Bizottság
	<i>igen</i>	<i>igen</i>	-
Készítette:	dr. Szántó-Stadler Annamária		
Vélemények:			

Tisztelt Képviselő-testület!

A korábbiakban a testületi ülésen kiosztásra került a VITAANYAG az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 29/2009. (IX.30.) számú rendelet módosításáról. A vitaanyagban felvetettek alapján szövegeztük meg a jelenleg hatályos lakásrendeletünket módosító rendelet tervezetét. A 2017. november 9-ei testületi ülésen a módosító rendelet tervezet 1. fordulós anyagként a Testület megvitatta, azonban a kérdéses pontokban konkrét döntés nem született, azóta javaslat sem érkezett a bizottsági tagoktól és a képviselőktől sem.

A rendeletmódosítás tervezet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény (a továbbiakban: Jat.) 18.§-ában foglaltaknak megfelelően eljárva az alábbiak szerint indokolom:

A rendelettervezet általános indokolása:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi CXXXII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) részletes szabályokat tartalmaz az önkormányzatok tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozóan, Az Ltv. többek közt, a lakásbérlet szabályait, a helyiségbérlet szabályait, az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek elidegenítésének szabályait és az ebből származó bevétel felhasználásának módját.

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 29/2009. (IX.30.) számú rendeletében szabályozza a helyi lakáskérdést. A rendeletet legutóbb 2015-ben módosította. Az időközben helyben bekövetkezett változások alapján indokolt azt újból felülvizsgálni.

2017. augusztus 2-án a 38 önkormányzati lakásból ténylegesen 4 állt üresen a többiben bérlő (néhány lejárt bérleti szerződéssel) lakik.

A javasolt változtatások:

- lakbéremelés
- a város területén lévő költségvetési szervek alkalmazásában lévők, szakember ellátás címén önkormányzati lakáshoz jutók esetén a bérleti díj magasabb legyen, mint a szociálisan rászoruló kérelmezők esetén (költség alapú díj)
- részletfizetés és a vételárból adott kedvezményekre vonatkozó szabályok szigorítása

A rendelettervezet részletes indokolása:

1. §- hoz: A rendelet céljának pontosítása.

2. §- hoz: A lakásbérleti díjak módosítása.

3. §- hoz: Jogszabályváltozás miatti módosítás, részletfizetés, megvásárlás szabályainak módosítása.

4. §- hoz: Bizonyos kedvezmények törlése a lakás megvásárlásának esetén.

5. §- hoz: Hatályba léptető rendelkezés.

A Jat. 17. § (1) bekezdése szerint a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a képviselő-testületet tájékoztatni kell. A rendeletmódosítás előzetes hatásvizsgálata megtörtént, amely az alábbiakban mutatunk be:

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

A rendelet-tervezet címe:

**Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2017. (.....) önkormányzati rendelete
az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó
szabályokról szóló 29/2009. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Társadalmi-gazdasági hatása: A módosítással összefüggésben társadalmi hatás az önkormányzati bérlakásban lakó bérlők és lakásigénylők esetében várható. A módosítással a rendeletet a jelenlegi társadalmi helyzethez igazítjuk és megszüntetjük a jövedelmi viszonyokat figyelembe nem vevő rendelkezéseket.

Költségvetési hatása: A szakemberellátás címén kérelmezett lakások a rendeletmódosítás hatálybalépését követően költségelven kerülhetnek kiutalásra magasabb bérleti díjért, valamint ha növekszik a szociális címen kiutalt lakások bérleti díja is, akkor bevétel növekedésre számíthatunk.

Környezeti, egészségi következményei: Nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs.

Egyéb hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: Az önkormányzat lakásrendeletének a jelenlegi társadalmi helyzethez történő igazítása teszi szükségessé a módosítást.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: Ha nem módosítjuk a rendeletet, továbbra is a szociális címen kiutalt lakások bérleti díjával azonos összeget fizetnek a nem rászoruló (korábban szakember ellátás címen kijelölt) bérlők.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- **személyi:** biztosítva
- **szervezeti:** biztosítva
- **tárgyi:** biztosítva
- **pénzügyi:** biztosítva.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet tervezetét megvitatni és elfogadni szíveskedjenek.

Pásztó, 2017. november 24.

Dömsödi Gábor
polgármester

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2017. (.....) rendelete
az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó
szabályokról szóló, 29/2009.(IX.30.) számú rendelet módosításáról

A Képviselő-testület az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

1.§

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló, 29/2009.(IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **R**) 1.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„A rendelet célja az önkormányzati lakások és helyiségek bérlet útján történő hasznosítása, az önálló lakás megszerzésére képtelen családok bérlakáshoz jutása, az önkormányzat és intézményei, valamint a város közigazgatási területén lévő költségvetési szervek (továbbiakban együtt: költségvetési szervek) szakember ellátásának biztosítása. Ezen túlmenően az önkormányzati lakások és helyiségek bérlete és elidegenítése tekintetében érvényesüljenek a piaci viszonyok..”

2.§

Az R. 9.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„/1/	a/ összkomfortos lakás esetén	400,-Ft/m2/hó
	b/ komfortos lakás esetén	300,-Ft/m2/hó
	c/ félkomfortos lakás esetén	160,-Ft/m2/hó
	d/ komfort nélküli lakás esetén	100,-Ft/m2/hó
	e/ e-) költségalapon meghatározott lakbérű lakások és szakember ellátás címén kiutalt lakások bérleti díja:Ft/m2/hó.....Ft/m2/hó

A díjak a társasház által megállapított közös költséget nem tartalmazzák.”

3.§

Az R.

1. 8/A. § (3) bekezdésében a „*Polgári Törvénykönyvről szóló 1956. évi IV. törvény*” szövegrész helyébe a „*Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény*” szöveg
2. 9.§(2) bekezdésében a „*Méltányossági alapon 50% lakbérkedvezményben részesülnek azok a bérlők, akik krízishelyzetükre való tekintettel kapnak bérbe önkormányzati ingatlant Képviselő-testületi döntés alapján*” szövegrész helyébe a „*Méltányossági alapon 50% lakbérkedvezményben részesülnek azok a bérlők, akik krízishelyzetükre való tekintettel kapnak bérbe önkormányzati ingatlant Képviselő-testületi döntés alapján, valamint azok a bérlők, akik polgármesteri javaslatra, a Képviselő-testület egyedi döntése alapján erre jogosultak.*”

3. 18.§ (4) bekezdésében „az ezt követő két éven belül” szövegrész helyébe „az ezt követő egy éven belül” szöveg
4. 19.§(1) bekezdésében a „25 évi részletfizetési” szövegrész helyébe a „15 évi részletfizetési” szöveg
5. 19.§(2) bekezdésében a „40%” szövegrész helyébe a „ %” szöveg
6. 19.§(3) bekezdésében a „10%” szövegrész helyébe a „ %” szöveg (*max. 20% lehet*)
7. 19.§ (4) bekezdésében a „3%” szövegrész helyébe a „.....%” szöveg
8. 19.§(6) bekezdésében a „40%” szövegrész helyébe a „.....%” szöveg

lép.

4.§

Hatályát veszti az R.

1. 18.§(2) bekezdése
2. 19.§ (5) bekezdése

5. §

E rendelet napon lép hatályba.

Pásztó, 2017. november 24.

Dömsödi Gábor
polgármester

Dr. Gajdics Gábor
jegyző

Pásztó Város Önkormányzata Képviselő-testületének

29/2009. (IX.30.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és

elidegenítésükre vonatkozó szabályokról

(Egységes szerkezet)

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§. /1/, 21.§. /6/, 27.§. /2/, 31.§. /2/, 33.§. /3/, 34.§. /1/, 34.§. /3/, 36.§. /2/, 42.§. /2/, 54.§., 62/B § /2/, 84.§. /2/, a 2005. évi CXXXII. tv. 3.§. (2), 5.§., 24.§., 31.§., és a 2007. évi LV. tv. 1.§-ában (továbbiakban: Lt.), valamint a Belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvben kapott felhatalmazás alapján az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozóan az alábbi rendeletet alkotja.

Rendelet célja és hatálya

1. §

A rendelet célja az önkormányzati lakások és helyiségek bérlet útján történő hasznosítása, az önálló lakás megszerzésére képtelen családok bérlakáshoz jutása, az önkormányzat és intézményei, valamint a város közigazgatási területén lévő költségvetési szervek (továbbiakban együtt: költségvetési szervek) szakember ellátásának biztosítása. Ezen túlmenően az önkormányzati lakások és helyiségek bérlete és elidegenítése tekintetében érvényesüljenek a piaci viszonyok.

2. §

/1/ A rendelet hatálya kiterjed Pásztó város területén lévő, a rendelet hatályba lépésekor Önkormányzati tulajdonban lévő lakásokra és egyéb helyiségekre, továbbá a rendelet hatályba lépését követően bármely címen az Önkormányzat tulajdonába került lakásokra és egyéb helyiségekre.

/2/ A Lt. 84.§ /2/ bekezdésében foglaltakra tekintettel az önkormányzati lakások bérletével, illetőleg elidegenítésével kapcsolatban az érintett állampolgároknak a személyes adataikra vonatkozóan adatszolgáltatási kötelezettségük van.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlet útján történő hasznosítása

3. §

/1/ A lakások bérbeadásának jogcímei:
a. szociális rászorultság

- b. bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog érvényesítése,
- c. szakember ellátás biztosítása
- d. törvényben előírt elhelyezési és bérbeadási kötelezettségek teljesítése,
- e. lakáscserék lebonyolítása
- f. közérdekű feladatok megvalósítása
- g. pályáztatás

/2 a/ A lakások bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására, valamint lakáscserére irányuló kérelmet lakásigénylési kérelem nyomtatványon (1. melléklet) lehet benyújtani.

/2 b/ A szociális célú lakásigénylés kivételével a kérelem benyújtását követő 60 napon belül a kérelmező kérelme és a csatolt iratok alapján a Képviselő-testület dönt a bérbeadásról, amennyiben a kérelmező megfelel a bérbeadás feltételeinek.

/3/ A kérelmek befogadásának feltételeként ellenérték megfizetése nem kérhető.

/4/ E rendelet 3. számú mellékletének

- a) 1. pontja tartalmazza a kizárólag szakemberellátás címen, valamint költség alapon kiutalható önkormányzati bérlakások megnevezését,
- b) 2. pontjában szerepelő lakás a krízishelyzetben lévő családok részére utalható ki maximum egy éves határozott időtartamra.

Szociális célú bérbeadás

4. §

/1/ Önkormányzati bérlakás juttatásban szociális címen az a nagykorú személy részesülhet:

- a) aki a város területén legalább 5 éves állandó lakóhellyel, vagy 3 éves helyi munkaviszonnyal rendelkezik,
- b) saját, illetve házastársa jogcímén lakhatásra alkalmas bérlakása vagy lakástulajdona nincs,
- c) családjában az egy főre eső nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150 %-át, egyedülálló esetében 200 %-át.

/2/ Nem adható szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakás annak:

- a) aki, vagy a vele közös háztartásban élő családtagja *az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 20-szorosánál értékesebb* – a szokásos személyes használati tárgyak, lakberendezési tárgyak körét meghaladó – forgalomképes vagyonnal rendelkezik,
- b) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, ami számára jogtalan előnyt jelentene.

/3/ A lakásigénylési kérelemhez mellékelni kell:

- a) az igénylő, valamint házastársa, élettársa és a velük együtt költöző családtagok kereseti-, jövedelmi igazolását, valamint a lakásigénylési kérelemben lenyilatkozottak igazolását,

- b) az igénylő és a vele együtt költöző személy lakásigény mértéket befolyásoló, rendkívüli szociális vagy egészségügyi körülményeire vonatkozó igazolást,
- c. anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozatot a jövedelmi és vagyoni viszonyokról.

/4/Az /1/ b) pontban szereplő jogosultsági feltétel teljesülését, műszaki szempontból az építésügyi hatóság állapíthatja meg.

4./A §

/1/ A szociális helyzetük miatt rászorulóknak részére lakás bérbeadása éves lakásigénylési névjegyzék alapján történik. A névjegyzékre kerülés érdekében az igénylés benyújtásakor az 1. számú mellékletben foglalt adatokat kell közölni, és megfelelő okmányokkal igazolni.

/2/ A névjegyzékre a 2. számú mellékletben felsorolt körülmények értékelésével szerzett pontszámokkal lehet felkerülni. A névjegyzéken az igénylők pontszámuk alapján kerülnek rangsorolásra. A névjegyzéket minden év márciusában a Képviselő-testület hagyja jóvá az előző 12 hónapban beérkezett lakásigénylési kérelmek alapján.

/3/ Az igénylőnek nyilatkoznia kell, hogy ezeket az adatokat az igénylés elbírálásáig, illetve kedvező elbírálás esetén a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az önkormányzat jogosult kezelni.

/4/ Az igénylőnek a lakásigénylési kérelem nyomtatványon közölt adatai, körülményei megváltozását be kell jelenteni a változást követő 15 napon belül. Szintén be kell jelenteni, ha lakásigénylési kérelmét visszavonja.

/5/ Amennyiben az igénylő a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy valótlan adatokat közöl, viseli azok jogkövetkezményeit, valamint a lakásigénylési névjegyzékben a visszasorolást.

/6/ A lakásigénylési névjegyzékben vezetett adatokról más személynek, szervnek adatot szolgáltatni nem lehet, az kizárólag a rendeletben szabályozott – a kérelem elbírálásához szükséges – szociális-, jövedelmi- és vagyoni viszonyok vizsgálatához használható fel.

/7/ A lakásigénylési névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelése során gondoskodni kell arról, hogy illetéktelen személy birtokába ne jusson személyes adat, a személyes adat védelme biztosított legyen.

/8/ Szükség esetén, környezettanulmányban állapítható meg az igénylő

- a) szociális helyzete,
- b) jövedelmi-, vagyoni- és személyi viszonyai.

/9/ Szociális címen bérbe adható önkormányzati lakás megüresedése esetén, a Képviselő-testület soron következő ülésén dönt a bérbeadásról a névjegyzékben szereplő kérelmek elbírálásával.

Lakásigény mértéke

5. §

/1/ A szociális bérlakásra jogosult számára olyan lakás adható bérbe, amely a lakásigény mértékét nem haladja meg.

/2/ A lakásigény mértéke az együttlakó és költöző személyek számától függően a következő:

- két személyig 1-2 szoba
- három személy 1 ½ - 2 ½ szoba
- négy és ennél több személy esetén 3 lakószoba.

Szakember elhelyezés címen történő bérbeadás

6. §

/1/ A költségvetési szervek szakember ellátása érdekében önkormányzati lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása a költségvetési szervek feladatellátásához feltétlenül indokolt.

/2/ Az /1/ bekezdésben megjelölt szakember, akinek *Pásztó városban –építésügyi hatóság megállapítása szerint- lakhatásra alkalmas lakástulajdona van* – beleértve a vele közös háztartásban élőket is – önkormányzati bérlakásra nem tarthat igényt.

/3/ Szakember elhelyezés céljára lakás a költségvetési szervvel fennálló szolgálati viszony tartalmára, legfeljebb öt évre adható. Amennyiben a bérleti jogviszony 5 év eltelte után is fennáll, az kérelemre további 5 évre meghosszabbítható.

Bérleti jogviszony létrejötte

7. §

/1/ Önkormányzati szolgálati bérlakások bérlőjét *a polgármester jelöli ki, a Képviselő-testület felhatalmazása alapján.*

/2/ A *Képviselő-testület* megtagadhatja a bérlő kijelölését, ha a kijelölt bérlő az adott költségvetési szervvel nem áll szolgálati viszonyban.

/3/ A bérlő kijelölésének megtagadása esetén a költségvetési szerv vezetője 15 napon belül újabb bérlőt javasolhat kijelölni. A határidő elmulasztása esetén a bérlőt meghatározott időre (legfeljebb öt évre) a polgármester a költségvetési szerv vezetőjének újabb megkérdezése nélkül kijelölheti.

A határidő elmulasztásának ezen következményeire a költségvetési szerv vezetőjének figyelmét fel kell hívni.

/4/ Hk.

/5/ A bérbeadás feltételei:

a/ A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. E feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

b/ A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívásra – írásban tájékoztatja.

8. §

/1/ Az önkormányzati bérlakások kezelője – megállapodás alapján – a Pásztói Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit KFT. A kijelölt bérlő a kijelölést követő 8 napon belül a Pásztói Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit KFT-vel, a polgármester bérlő kijelölési jogának figyelembevételével szerződést köteles kötni. A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

/2/ A bérlőkijelölés hatályát veszti, ha a kijelölt bérlő a saját hibájából a megadott határidőre nem köti meg a bérleti szerződést.

/3/ A Pásztói Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit KFT a kijelölés tartalmával ellentétes szerződést nem köthet.

A felek jogai és kötelezettségei

8/A. §

/1/ A felek jogai és kötelezettségei vonatkozásában az Lt. II. fejezetének rendelkezései az irányadók.

/2/ A társasház által megállapított közös költség a bérlőt terheli.

/3/ A szociális helyzet alapján történő bérbeadás kivételével a bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező szerződésben vállalja a ~~Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény~~ Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötését és feltételeit.”

Bérleti díj összege

9. §

/1/ a/összkomfortos lakás esetén	400,- Ft/m ² /hó
b/ komfortos lakás esetén	300,- Ft/m ² /hó
c/ félkomfortos lakás esetén	160,- Ft/m ² /hó
d/ komfort nélküli lakás esetén	100,- Ft/m ² /hó
e/ ¹²²¹ költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások díja	700,- Ft/m ² /hó
e) <u>költségalapon meghatározott lakbérű lakások és szakember ellátás címén kiutalt lakások bérleti díja: Ft/m²/hó</u>	

A díjak a társasház által megállapított közös költséget nem tartalmazzák.

/2/ 20% lakbérkedvezményben részesülnek azok a bérlők akik:

- foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülnek,
- a rendszeres szociális segélyben részesülők,
- a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülők,
- 70 éven felüli egyedülálló bérlők,
- a normatív közgyógyellátásban részesülők.

~~Méltányossági alapon 50% lakbérkedvezményben részesülnek azok a bérlők, akik krízishelyzetükre való tekintettel kapnak bérbe önkormányzati ingatlant Képviselő-testületi döntés alapján.~~

Méltányossági alapon 50% lakbérkedvezményben részesülnek azok a bérlők, akik krízishelyzetükre való tekintettel kapnak bérbe önkormányzati ingatlant Képviselő-testületi döntés alapján, valamint azok a bérlők, akik polgármesteri javaslatra, a Képviselő-testület egyedi döntése alapján erre jogosultak

/3/ A lakbér mértékét a képviselő-testület minden év december 31-ig felülvizsgálja, és az üzemeltetési, karbantartási költségek figyelembevételével jogosult azt módosítani.

/4/ A bérlő a /2/ bekezdésben szereplő lakbérkedvezményre jogosító ellátások megszűnését a megszűnést követő 30 napon belül írásban köteles bejelenteni a bérbeadónak.

Befogadás az önkormányzati lakásba

10. §

/1/ Az önkormányzati bérlakásba – a polgármester hozzájárulásával – a bérlő befogadhatja élettársát, testvérét, annak házastársát és gyermekét.

/2/ Meg kell tagadni a hozzájárulást, ha a befogadással kialakulandó család létszámához viszonyítva a lakás nem felel meg a R. 5. §. /2/ bek. szerinti lakásigény mértékének.

/3/ A Lt. 31.§ /2/ bekezdésében foglaltakra tekintettel az önkormányzat úgy rendelkezik, hogy a bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a törvény alapján bérleti jog folytatására jogosultak kivételével – másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó erre a bérleti szerződésben kötelezettséget vállalt.

/4/ A Lt. 33.§ /3/ bekezdésében leírtakra tekintettel az önkormányzat úgy dönt, hogy a bérbeadó írásban hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a lakás egy részét albérletbe adhatja, amennyiben az írásba foglalt albérleti szerződésben szereplő meghatározott idő lejár a bérleti szerződés megszűnését, illetve megszüntetését megelőző *egy hónappal*. Ebben az esetben a bérbeadó az albérleti szerződést jóváhagyó záradékkal láthatja el, amely az albérleti szerződés érvényességi feltétele.

Bérleti jogviszony megszüntetése

11. §

/1/ Amennyiben önkormányzati bérlakásra határozatlan időre fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel megszűnik, a lakás beköltözhető állapotban a bérbeadó részére átadásra kerül és a bérlő másik önkormányzati bérlakásra nem tart igényt pénzbeli térítést kap.

/2/ A térítés összege:

Összkomfortos:

1 szobás lakás esetén	30 eFt
2 szobás lakás esetén	48 eFt
3 szobás lakás esetén	66 eFt

Komfortos

1 szobás lakás esetén	24 eFt
2 szobás lakás esetén	38 eFt
3 szobás lakás esetén	52 eFt

Félkomfortos

1 szobás lakás esetén	12 eFt
2 szobás lakás esetén	19 eFt
3 szobás lakás esetén	26 eFt

Komfort nélküli

1 szobás lakás esetén	9 eFt
2 szobás lakás esetén	14 eFt
3 szobás lakás esetén	19 eFt

/3/ Félszoba esetén az érintett díjtételek közötti különbség felét kell figyelembe venni.

12. §

/1/ A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat hatodik hónapjának elteltével felemelt lakáshasználati díjat köteles fizetni.

/2/ A jogcím nélküli lakáshasználat díja az eredeti lakbérnek 7. hónaptól 50%-kal emelt összege.

/3/ Ez a rendelkezés nem vonatkozik azokra az önkormányzati lakásokra, amelyen más szerv bérlő kijelölési joggal rendelkezik.

Lakásbérleti jogviszony folytatása

13. §

Önkormányzati bérlakásra a lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosultak azok a személyek, akiket a bérlő a polgármester hozzájárulásával fogadott be, függetlenül attól, hogy a bérlő halálakor a lakásban laktak.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó külön rendelkezések

14. §

/1/ Az önkormányzati tulajdonban lévő üresen álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti joga pályázat vagy egyedi kérelem útján nyerhető el.

/2/ A bérleti jogot szerzett bérlő a bérleti jogviszony megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthat igényt.

15. §

/1/ Mind a pályázati, mind pedig az egyedi kérelemre történő bérbeadást megelőzően, a pályázatnak illetve a kérelemnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

- a pályázó (kérelmező) adatait (név, cím)
- a bérelni kívánt helyiség tervezett funkcióját
- nyilatkozatot a bérleti díj összegére vonatkozóan.

/2/ Pályázat útján történő bérlőkijelölés esetén a bérleti jogot az szerzi meg, aki a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja, illetve a fizetési feltételekre a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

/3/ A bérleti jog elnyerésétől számított 30 napon belül szerződést kell kötni. Ha bérleti jog jogosultja önhibájából a fenti határidőn belül a szerződést nem köti meg, a bérbeadó a szerződéstől elállhat.

/4/ A 300.000 Ft nettó éves bérleti díjú helyiség bérleti jogának eldöntése kérdésében a polgármester, míg az ezt meghaladó összegű éves bérleti díjú helyiség vonatkozásában a Településfejlesztési Bizottság dönt.

/5/ A Lt. 42.§ /2/ bekezdésében foglaltakra tekintettel a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, vagy elcserélheti abban az esetben, amennyiben a bérlő az összes bérleti díjat előre megfizeti. A szerződés érvényességi feltétele a bérbeadó jóváhagyó záradéka.

16. §

A pályázatban vagy kérelemben elnyert bérleti jog alapján a bérleti szerződést meghatározott időre legfeljebb 10 évre lehet megkötni, a pályázat tartalmának és az elbírálás eredményének megfelelő tartalommal.

A szerződésben kikötött határidő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő elhelyezési igény nélkül köteles a helyiséget a bérbeadónak visszaadni.

Megszűnik a bérleti jogviszony a kikötött határidő bekövetkezte előtt is, ha a bérlemény használhatatlanná válik.

Lakások eladása

17. §

/1/ Pásztó Város Önkormányzatának tulajdonában lévő /2/ bekezdésben szereplő lakások forgalomképesek.

/2/ Az alábbi lakások az e rendeletben rögzített feltételekkel nem értékesíthetőek:

Cserhát In. I/2. Iph. I/2., Cserhát In. 6. I/4., Cserhát In. 14. III/3., Hunyadi út 6/A. fsz.2., Hunyadi út 12. I/1., II/2., II/3., II/4., Hunyadi út 18. IV/10., Nagymező út 14. II/6., valamint Kölcsey F.u. 18. II/8., Múzeum tér 3., Nagymező út 8. II/4.

/3/ Hk.

A lakások vételára

18. §

/1/ Ha a lakást a bentlakó jogosult, vagy egyenesági rokona vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházás összegével csökkentett helyi forgalmi érték 70%-a.

~~/2/ Ha a lakást a bérlő vagy a bérlőtárs vásárolja meg, a vételárba be kell számítani a szerződés tárgyát képező lakásra a bérlő által az önkormányzat, vagy jogelődje részére ténylegesen befizetett vagy a kiutaló határozatban jóváírt lakáshasználati díj összegét.~~

/3/Az üres (beköltözhető) lakás – 10 millió forint nettó vételár felett- nyilvános pályázat útján értékesíthető, az önkormányzati vagyonrendeletben szereplő vonatkozó rendelkezések figyelembevételével. A pályázati felhívásban szereplő legalacsonyabb vételárnak azonosnak kell lennie a lakás helyi forgalmi értékével.

Az ajánlattevők közül az adás-vételi szerződést azzal kell megkötöni, aki a legkedvezőbb vételi ajánlatot tette.

/4/Nem kell újabb nyilvános pályázatot kiírni, amennyiben korábban eredménytelen volt a pályáztatás és ~~az ezt követő két éven belül~~, az ezt követő egy éven belül, a korábbi pályázati felhívásban szereplő, vagy annál kedvezőbb ajánlat érkezett. Ezen az értéken a lakás értékesíthető, amennyiben a vevő a vételárat a szerződés aláírásakor egy összegben megfizeti.

A lakás vételárának megfizetése és az arra vonatkozó kedvezmények

19. §

/1/ Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egy összegben, vagy legfeljebb 25 évi részletfizetési 15 évi részletfizetési kedvezményrel fizetheti meg.

/2/ Ha a jogosult az egyösszegű teljesítést vállalja és a teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, a vételár 40%-%-ának megfelelő összegű árendedményt kell megállapítani.

/3/ Ha a jogosult a vételárat részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 40% ~~....%-át~~ (max. 20% lehet!) egy összegben kell kifizetni.

/4/ Részletfizetés esetén kamatot kell fizetni, amelynek mértéke évi 3% ~~....%..~~

~~/5/ Ha a vevő a szerződés megkötésekor megállapított vételár 10%-ának egyösszegű megfizetésével a fennmaradó vételár legalább 5 év alatti, havi egyenlő részletekben történő megfizetését vállalja, a részletfizetés annak teljes időtartama alatt kamatmentes.~~

/6/ Ha a vevő a szerződésben foglalt fizetési feltételektől eltérően előbb teljesít, kedvezmény illeti meg. A kedvezmény összege egyenlő a többletfizetés 40%~~....%~~-ával.

/7/ Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásánál nem alkalmazhatók az e rendelet szerinti elővásárlási jog jogosultjainak járó kedvezmények.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

20. §

Pásztó Városi Önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek az önkormányzat vagyonrendeletében foglalt kivételekkel értékesíthetők.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára

21. §

/1/ Az üresen álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség – 10 millió forint nettó vételár felett- nyilvános pályázat útján értékesíthető, az önkormányzati vagyonrendeletben szereplő vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.

/2/ Nem kell újabb nyilvános pályázatot kiírni, amennyiben korábbi nyilvános értékesítési pályázat eredménytelen maradt és az ezt követő két éven belül, a korábbi pályázati felhívásban szereplő, vagy annál kedvezőbb vételi ajánlat érkezett. Ezen az értéken a helyiség értékesíthető, amennyiben a vevő a vételárat a szerződés aláírásakor egy összegben megfizeti.

/3/ Pályázati hirdetés nélkül is értékesíthető az ingatlan, ha bérlője legalább az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő vagy annál kedvezőbb árat a szerződés aláírásakor egy összegben megfizeti.

Kedvezményesen vásárolt lakások

**és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségek
tovább adásának és cseréjének feltételei.**

22. §

/1/ Lakások részletfizetéssel történő értékesítése esetén – a tartozás fennállásáig – jelzálogot és elidegenítési tilalmat kell a szerződésben kikötni és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

/2/A 19.§ (2) bekezdésében meghatározott kedvezmény igénybevétele esetén a szerződéskötéstől számított 3 évre szóló elidegenítési tilalmat kell a szerződésben kikötni és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

/3/ Ha a vevő az általa kedvezményrel megvásárolt lakás tulajdonjogát – az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt – átruházza vagy elcseréli, akkor és csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a vevő a kapott kedvezményt visszatéríti, illetve a fennálló vételárhátralékot a kedvezmény levonása nélkül teljes összegben megfizeti.

A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

23.§

A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának vonatkozásában az Lt. VII. fejezetének rendelkezései az irányadók.

24. §

E rendelet megfelel a 2006/123/EK irányelvben foglalt rendelkezéseknek.

25. §

/1/ Ez a rendelet 2009. október 1-én lép hatályba.

/2/ E rendelet hatálybalépésével egyidőben hatályát veszti az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 19/2007. (IX.28.), a 2/2009. (I.30.) és a 29/2008. (XII.31.) rendelet.

Pásztó, 2009. szeptember 03.

Dömsödi Gábor
polgármester

Dr. Sándor Balázs
jegyző

**Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete
az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó
szabályokról szóló, 29/2009.(IX.30.) számú rendelet**

1. melléklet

KÉRELEM
önkormányzati lakás bérbevételére

Kérelmező neve:
személyi ig. száma:
Anyja neve:
Születési hely: idő:
Családi állapota:
Állandó bejelentett lakcíme:
Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel.
.....
A lakásba vele együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):
.....
.....
.....
Munkahely neve, címe:
Foglalkozása, beosztása:
Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:
Nettó havi átlagjövedelme:
A vele közös háztartásban élők nettó havi átlagjövedelme.

Az önkormányzati lakást (aláhúzással jelölje):

- a) szociális rászorultság alapján, vagy
- b) szakember ellátás címén, vagy
- c) egyéb címen

igénylem.

Szociális célú lakásigénylés esetén nyilatkozom az alábbiakról (*aláhúzással jelölje):

- A város területén legalább 5 éves állandó lakóhellyel vagy 3 éves helyi munkaviszonnal rendelkezem. IGEN/ NEM*
-éve van bejelentett lakóhelyem a város területén.
- Munkaviszonyban ledolgozott éveim száma:év
Házastársam/élettársam munkaviszonyban ledolgozott éveinek száma:
.....év

-nyugdíj, vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő személyek száma:.....fő
-óvoda, tanuló, nappali tagozatos hallgató száma:fő
-álláskereső, aki együttműködik a Munkaügyi Központtal.....fő
-egyéb, szolgálati jogviszonynak minősülő - ellátásban részesülő:.....fő

-szolgálati jogviszonynak nem minősülő ellátásban részesülő:.....fő

- saját, illetve házastársam jogcímén önálló lakhatásra alkalmas bérlakásom, vagy lakástulajdonom VAN/ NINCS*
- én, illetve a velem közös háztartásban élő családtagom az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 20-szorosánál értékesebb – a szokásos személyes használati tárgyak, lakberendezési tárgyak körét meghaladó – forgalomképes vagyonnal rendelkezem/zik. IGEN/ NEM*
- A pályázó vagy az együttköltöző közül tartósan beteg, mozgáskorlátozott/fő
- A pályázó vagy házastársa, élettársa állami gondozott, állami nevelt volt/család IGEN/ NEM*

Szakember ellátás címen történő lakásigénylés esetén nyilatkozom az alábbiakról(*aláhúzással jelölje):

Költségvetési szerv megnevezése, melynél alkalmazásban állok:

.....

Nekem, illetve a velem közös háztartásban élőknek Pásztó városban lakhatásra alkalmas lakástulajdonom/lakástulajdona NINCS/ VAN*.

Nyilatkozom, hogy szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaimra vonatkozóan valótlan adatokat (melyek számomra jogtalan előnyt jelentenek) nem közlök.

Egyéb megjegyzés:

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

Dátum:

.....

kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén:

1. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást, a kérelemben lenyilatkozottak igazolását.
2. A rendelet 4/A. § (3) pontjára vonatkozó nyilatkozatot. (személyes adat kezeléshez való hozzájáruló nyilatkozat)
3. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását (milyen lakásban, milyen minőségben, hányadmagával lakik stb.)

A lakás szociális jelleggel történő bérbeadása esetén:

1. Kinevezésre, alkalmazásra vonatkozó okirat másolatát.

2. A munkáltató javaslatát, véleményét.

**Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete
az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó
szabályokról szóló, 29/2009.(IX.30.) számú rendelet**

2. melléklet

**A szociálisan rászorultak elhelyezésével kapcsolatos kérelmek értékelésének
szempontjai:**

Szociális célú lakásigénylés esetén figyelembe vehető körülmény:	pontszám:
1. Az igénylővel közös háztartásban élő kiskorú, vagy nappali tagozaton tanuló/ hallgató nagykorú gyermekek száma:	
a) 1 gyerek	40
b) 2 gyerek	60
c) 3 gyerek	70
d) 4 gyerek	80
2. Bejelentett lakóhely	10
5 év felett minden további év	1
3. Házassági életközösségben él	20
4. Gyermekeit egyedül nevelő	30
5. a) munkaviszony minden ledolgozott év után	1
b) nyugdíj, vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő	40
c) óvodás, tanuló, nappali tagozatos hallgató	5
d) álláskereső, aki együttműködik a Munkaügyi Központtal	5
e) egyéb, szolgálati jogviszonynak minősülő - ellátásban részesülő	30
f) szolgálati jogviszonynak nem minősülő ellátásban részesülő	3
6. Egy főre eső jövedelem:	
a) nyugdíjminimum 50 %-a	50
b) nyugdíjminimum 2 x-ese	1
Az a),b) pont közötti jövedelmekhez kapcsolódó pontokat arányosítva kell megállapítani.	
7. A pályázó vagy az együttműködő közül tartósan beteg,	20

mozgáskorlátozott/fő

8. A pályázó vagy házastársa, élettársa állami gondozott, állami nevelt volt/család 10

A házastársak és élettársak közösen benyújtott kérelme értékelésénél a 2.), 5.) pontok esetében egy személyre a meghatározott maximum pontszámok felét lehet figyelembe venni.

**Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete
az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó
szabályokról szóló, 29/2009.(IX.30.) számú rendelet**

3. melléklet

- 1.) Kizárólag szakemberellátás címen, valamint költség alapon kiutalható önkormányzati bérlakások:

Hrsz.:	Cím:	Alapterület (m2):
1826/8/A/3	Hunyadi út 12 I/1	47
1826/8/A/4	Hunyadi út 12 I/2	44
1826/8/A/5	Hunyadi u.12 II/3	44
1826/12/A/2	Hunyadi u. 6/A fsz. 2.	62
1826/12/A/6	Hunyadi u.12.II/4	44
2388/10/A/10	Hunyadi u.18.IV/10	51
63	28/A Múzeum tér 3.	65

- 2.) Krízishelyzetben lévő családok részére kiutalható lakás:

Hrsz.:	Cím:	Alapterület (m2):
841/2	Mátra u.11.	66