

**Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016.(III.24.) önkormányzati rendelete módosítására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I. Általános indokolás:**

A jogalkotásról szóló 2011. évi CXXX. törvény 21. § és 22. § határozza meg, hogy a jogrendszer felülvizsgálatáról a helyi önkormányzati rendeletek esetében a jegyző gondoskodik. A hatályban lévő önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016 (III. 24.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Bérletrendelet) 2016-os elfogadása óta több módosításon esett át, igazodva a változó körülményekhez. Azonban az élet mindig újabb és újabb helyzeteket teremt, mely újabb változtatásokat von maga után. A jogszabály felülvizsgálata során figyelembe véve a korábbi módosításokat és a szakmai javaslatokat a rendelet újabb módosítása vált szükségessé.

A módosítás egyszerűbbé teszi az eljárást, és szigorúbb szűrőt vezet be a pályázók között.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés elfogadására, valamint az rendelet módosítására.

**II. Részletes indokolás:**

1.§-hoz:

A rendeletben előforduló fogalmakat bővíti ki.

2.§-hoz:

A rendelet szövegszerű módosítása.

3.§-hoz:

A bérbeadás általános szabályainak módosítása történik.

4.§-hoz:

A felek jogai és kötelezettségeinek leírása.

5.§-hoz:

A lakásbérleti szerződés tartalmi követelményei.

6.§-hoz:

A szakasz a közüzemi díjak megfizetését szabályozza.

7.§-hoz:

A bérbeadási ellenőrzés került szabályozásra. A szakasz leírja, hogy az ellenőrzés mely területekre terjed ki.

8.§-hoz:

Meghatározza a lakásbérlet megszűnésének eseteit.

9.§-hoz:

A szakasz meghatározza, mi nem minősül szerződészerű használatnak.

10.§-hoz:

Új jogintézményként kerül bevezetésre a megállapodás.

11.§-hoz:

A piaci alapú bérlakások lakbérének megállapítására vonatkozó szabályok.

12.§-hoz:

Szociális helyzet alapján kiadott ingatlanok pályázat tartalmi követelményei.

13.§-hoz:

Szociális bérlakás igénylőire vonatkozó személyi feltételek.

14.§-hoz:

Szövegszerű módosítást tartalmaz.

15.§-hoz:

Szövegszerű módosítást tartalmaz.

16.§-hoz:

A piaci alapú ingatlanok bérbeadását szabályozza.

17.§-hoz:

Városérdekből történő bérbeadást szabályozza.

18.§-hoz:

A helyiségbérletre vonatkozó szabályokat rögzíti.

19.§-hoz:

Szövegszerű módosítás.

20.§-hoz:

A helyiségbérleti szerződés tartalmi elemeit rögzíti.

21.§-hoz:

A helyiségbérlet esetén a felek jogait és kötelezettségeit szabályozza.

22.§,23.§-hoz:

A helyiségbérlet megszűnését szabályozza.

24.§, 25.§-hoz:

A térítési díjakról tartalmaz szabályozást.

26.§-hoz:

Hatályon kívül helyezett normatartalmat szabályozza.

27.§-hoz:

A hatálybalépést szabályozza.

### **III. Előzetes hatásvizsgálat:**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségnek eleget téve, a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását tekintve az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a tisztelt képviselő-testületet az alábbiak szerint tájékoztatom:

#### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadásának szabályait tartalmazza. A bérleti kört érinti, ami a társadalom jelentős részét teszi ki, ezért a társadalomra gyakorolt hatása jelentős.

#### Környezeti és egészségi következmények:

A rendelet elfogadásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

#### Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet megalkotásának nincs jelentősebb adminisztratív terhet befolyásoló hatása.

#### A jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A módosítás egyszerűbbé teszi az ingatlanok bérbeadását, valamint a gyakorlat számára egy sokkal követhetőbb és tarthatóbb szabályozást állít fel.

#### A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály az önkormányzat és költségvetési szervei részéről többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

#### **IV. Rendelettervezet:**

### **Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

#### **az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016.(III.24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(2) bekezdésében, 12.§ (5) bekezdésében, 4.§ (3) bekezdésében, 5.§ (3) bekezdésében, 19.§-ában, 20.§ (3) bekezdésében, 21.§ (6) bekezdésében, 23.§ (3) bekezdésében, 27.§ (2) bekezdésében, 31.§ (2) bekezdésében, 33.§ (3) bekezdésében, 34.§ (1) bekezdésében, 34.§ (3) bekezdésében, 35.§ (2) bekezdésében; 36.§ (2) bekezdésében, 42.§-ában, 68.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el

#### **1. §**

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a a következő g)–i) ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában)*

- „g) átalakítás: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 1. melléklet 8. pontjában foglaltak szerint,
- h) korszerűsítés: az OTÉK 1. melléklet 63. pontja alapján,
- i) közüzemi díjtartozás: az ivóvíz és szennyvíz-elvezetés díjának, a távhő- és gázszolgáltatás díjának, az elektromos áram díjának, a szemétszállítás díjának nem fizetése miatt keletkezett hátralék.”

#### **2. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*[A Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban: Vagyongazdálkodási Bizottság) hatáskörébe tartozik:]*

- „a) lakás bérbeadása bármely jogcím szerint,
- b) helyiség határozott időre történő bérbeadása, szerződés meghosszabbítása”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése a következő 1) ponttal egészül ki:

*(A jegyző hatáskörébe tartozik:)*

„1) a lakás bérleti díj, valamint lakáshasználati díj tartozás, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díj tartozása esetén a behajtás érdekében a szükséges intézkedések megtétele.”

### 3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásokat kizárólag lakhatás céljára, egy év határozott időre lehet bérbe adni, kivéve az (5), (6), (7) bekezdésben fogalt eseteket.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (6)–(9) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Városérdekből történő bérbeadás esetén a bérbeadás időtartama a bérlő a bérbeadás időpontjában fennálló munka vagy egyéb jogviszonyának fennállásáig tart

(7) 1 évnél hosszabb bérleti szerződés köthető, ha a Bérlő vállalja a Bérbeadóval a 15.§ szerinti megállapodás kötését.

(8) Ha a lakásbérleti szerződés 10.§ szerinti esetek egyikével szűnik meg, a bérlő 1 évre kizárásra kerül a pályázati rendszerből.

(9) Bérlőnek a bérleti szerződés lejártá előtt 30 nappal jeleznie kell az ingatlanra vonatkozó szerződésének hosszabbítási igényét. Igazolnia kell, a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségének teljesítését. Amennyiben a szerződési időtartam lejártát követő 30 napon belül nyújtja be ez irányú igényét, a kérelem joghatását tekintve határidőben benyújtottnak minősülhet.”

### 4. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 5. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a bérbe vett ingatlant tisztán tartani, a keletkező hulladék elszállításáról gondosodni.

(4) A bérleti jogviszony megszűnését követően bérlő köteles tisztán, kiürített, beköltözhető állapotban az ingatlant visszaszolgáltatni a bérbeadó Önkormányzat részére.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (5) és (6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A társasházi törvény szerint működő társasházak esetén a házirendet köteles betartani.

(6) A lakás bérbeadásakor és visszavételekor fotódokumentációt és leltárt kell készíteni.”

## 5. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:)*

„d) a lakás pontos adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, komfortfokozat, szobaszám,”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdés n) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:)*

„n) mellékletként a lakásleltárt és a készített fotódokumentációt, társasházi ingatlanok esetében a házirendet.”

## 6. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 8. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A 17-18. §-okban foglaltak szerint megállapított lakbér összege nem tartalmazza a közüzemi díjakat, nevesítve a villamosenergia, a víz- és csatorna, a fűtés, a melegvíz díjait, a szemétszállítási, és kéményseprési díjat, a továbbszámolt vízdíjat, továbbá az antenna és kábeltelevízió, internet szolgáltatás valamint a távhő díjait. A bérlő ezen közüzemi díjakat a birtokbaadás napjától köteles fizetni az ingatlan visszaszolgáltatásának napjáig

(2) Az új bérlő a bérleti szerződés aláírását követően 30 napon belül köteles díjfizetőként belépni a közüzemi szerződésekbe.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 8. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A bérlő a közüzemi szolgáltatók által kiadott befizetési igazolás Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatalban történő bemutatásával félévente igazolni köteles, hogy közüzemi díjtartozása nincs.”

## 7. §

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 6. alcíme a következő 8/A. §-sal egészül ki:

## „8/A. §

(1) A bérbeadó negyedévente bérbeadói ellenőrzést tarthat a bérleményekben – melyet a lakástörvény 12. § (4) bekezdése szerint a bérlő tűrni köteles. A bérbeadó ellenőrzése kiterjed a lakbér, a közüzemi díjak megfizetésére, a lakás műszaki és higiéniai állapotára, a rendeltetésszerű és szerződésszerű használatra.

(2) A lakástörvény 25. § (3) bekezdésében foglalt magatartás alapján tett bejelentés esetén a bérbeadó ellenőrzést folytathat, a lakástörvényben biztosított negyedéves ellenőrzésen felül.”

## **8. §**

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 9. § (1)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Ha a bérlő a lakástörvény 23. § (3) bekezdése alapján másik lakásként kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérletét is elfogadja, úgy a két lakás éves lakbére közötti különbség 15-szörös összegének megfelelő pénzbeli térítésre jogosult.

(2) Ha a bérlő a lakástörvény 23. § (3) bekezdésben foglalt esetben másik lakás helyett pénzbeli térítésre jogosult, úgy a pénzbeli térítés mértéke a lakás éves bérleti díjának az ötszöröse

(3) Önkormányzati lakásra kötött szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén másik lakás bérbeadásának feltételeire jelen rendelet 21-26. §-ainak rendelkezéseit értelemszerűen alkalmazni kell.

(4) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a hatáskört a Vagyongazdálkodási Bizottság gyakorolja.”

## **9. §**

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Nem szerződésszerű használatnak minősül többek között, ha a Bérlő:

- a) a bérelt ingatlan és a közvetlen környezetének tisztán tartásáról, és gyommentesítéséről nem gondoskodik,
- b) a bérelt ingatlanban kábítószer vagy pszichoaktív anyagnak minősülő szert fogyaszt, kínál, átad, forgalomba hoz, tárol,
- c) a társasházi bérlakásban olyan magatartást tanúsít, mely ellentétes a társasház házirendjével vagy a lakóközösség által elvárt magartási szabályokkal,
- d) a szerződésben meghatározott egyéb feltételeket megszegi.”

## **10. §**

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## **„15. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő az lakástörvény 9.§ és 15.§-ban leírtak szerint írásban megállapodhat, hogy

- a) a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel,
- b) a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a tervezett munka műszaki leírását, a kezdés és a befejezés várható időpontját,
- b) a költségviselési kötelezettséget, az elszámolás módját,
- c) a műszaki és hatósági előírások, engedélyek beszerzésének a kötelezettségét, bejelentési kötelezettség esetén a hatósági eljárás kezdeményezését,
- d) azt a kitételt, hogy a bérlő csak a munkák számlával igazolt költségeinek bérbeszámítás formájában történő megtérítésére tarthat igényt,
- e) egyéb, a bérbeadó által lényegesnek talált kikötéseket.

(3) A bérlő által végzett, végeztetett kivitelezési munkák csak akkor fogadhatók el, vehetők át, tudhatók be, ha megfelelnek a vonatkozó szabványoknak, műszaki irányelveknek, a kivitelezéssel érintett szakhatósági követelményeknek, a szakmai szabályoknak, a bérbeadóval előzetesen és a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek.

(4) Amennyiben a Bérlő a megállapodás megkötése ellenére sem teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, nem alakítja át, nem korszerűsíti, a Bérbeadó a Bérlővel kötött bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondja.

(5) A Bérbeadó folyamatosan ellenőrzi a Megállapodásban rögzített feladatokat, és a Bérlő által elvégzett munkálatokat.

(6) Amennyiben a Bérbeadó az (5) bekezdésben foglalt ellenőrzése során azt tapasztalja, hogy műszakilag nem megfelelően alakítja át a Bérlő a lakásingatlant, Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés megszüntetésére..”

## 11. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A piaci alapon bérbe adott lakás havi lakbér mértéke a lakás komfortfokozata és alapterülete alapján

- a) összkomfortos lakás esetén 450,-Ft/m<sup>2</sup>
- b) komfortos lakás esetén 350,- Ft/m<sup>2</sup>”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A havi lakbér mértékét növelni kell:

- a) 10 %-kal, amennyiben a lakás a sétálóutcán belül fekszik,
- b) 10 %-kal, amennyiben a lakás külső hőszigeteléssel vagy hőszigetelt nyílászáróval rendelkezik,
- c) 8 %-kal, amennyiben a lakás bekerített udvarral és kapuval ellátott ingatlanon fekszik,
- d) 15 %-kal az egy vagy kétlakásos családi házas jellegű lakás esetében.”

## 12. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő lakásra kiírt pályázatnak tartalmaznia kell:)*

„a) a bérbeadás jogcímét, a lakás pontos címét, helyrajzi számát és a bérbeadás időtartamát,”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő lakásra kiírt pályázatnak tartalmaznia kell:)*

„c) a lakás rendeltetésszerű használatra történő kialakításának esetleges feltételeit, a 15.§-ban foglaltak alapján”

(3) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

*(A szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő lakásra kiírt pályázatnak tartalmaznia kell:)*

„i) lakásfelújítás esetén a kötelezettség megjelölését, a becsült felújítási költségek összecsúszúségét, a megtérítés módját és mértékét, a felújítás elvégzésének határidejét.”

(4) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 25. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó adatait, a pályázott lakás címét, több lakás meghirdetése esetén a pályázó által megjelölt sorrendet, amely egyben rangsort is jelent, a jogosultság feltételeit igazoló okmányokat, a lakásba együtt költöző nagykorú és kiskorú személyek adatait és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, illetve azoknak megfelel.”

### 13. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Szociális helyzet alapján kiutalandó lakás bérlője az a pályázó lehet:)*

„b) családjában - az együttköltöző közeli hozzátartozókat is beleértve - az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 400%-át, egyedül élő vagy nyugdíjas házaspár esetében 520 %-át, és”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szociális helyzet alapján meghirdetett lakások pályázatainak elbírálásakor előnyt élvez az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelő sátorlajújhelyi pályázó, aki

- a) büntetlen előéletű és
- b) nincs köztartozása.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (5)–(8) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az (1) bekezdésben megjelölt feltételeknek a bérleti jogviszony ideje alatt fenn kell állni. A Bérelő köteles ezen feltételek változásáról Bérbeadót tájékoztatni. A tájékoztatás, valamint a Bérbeadó ellenőrzése során tudomására jutott változás esetén, a tudomásszerzést követő hónaptól kezdődően, amennyiben az 3 hónapon át tartósan fennáll, jogosult a bérleti szerződés jogcímének megváltoztatására.

(6) Amennyiben az ingatlan átadásakor a megállapodás szerint a bérelő vállalta, hogy rendeltetésszerű állapotúvá ő teszi a lakást, úgy a megállapodás szerinti állapotban köteles azt a jogviszony megszűnésekor az önkormányzat részére visszabocsátani.

(7) A 15.§-ban rögzített megállapodás vállalása esetén a 4.§-ban leírt bérleti időtartamtól el lehet térni.

(8) Az (1) bekezdés a) pontjában írtaktól a Vagyongazdálkodási Bizottság méltányosságból eltérhet.”

#### **14. §**

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 28. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Állami támogatás felhasználásával épített egy szobás lakásra pályázhatnak, akik

- a) egyedülálló, vagy
- b) egy gyermekes, 40. évüket be nem töltött házaspár, vagy
- c) két gyermekét egyedül nevelő igénylő.”

#### **15. §**

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„30. §**

Az elsődlegesen piaci alapon bérbe adható lakások körét a rendelet melléklete tartalmazza.”

#### **16. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 31. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A piaci alapon bérbe adandó lakásra – a városérdeket kivéve – pályázatot kell kiírni.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell a rendelet 25.§ (3) bekezdésében foglaltakat – kivéve a pályázni jogosultak körét - és az óvadék összegét.

(3) A pályázatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell a pályázó nevét, címét, az együttműködő családtagokat, valamint annak vállalását, hogy az óvadék összegét –mely 2 havi bérleti díj összegének felel meg - a Vagyongazdálkodási Bizottság döntését követő 5 munkanapon belül az Önkormányzat számlájára befizeti.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Érvénytelen a pályázat a rendelet 25.§ (5) bekezdés a)-c) pontjai esetében.

(5) Amennyiben a Bérelő a bérleti szerződésben leírt kötelezettségeit megszegi, a befizetett óvadékot elveszti, és a javítási, helyreállítási munkákat az Önkormányzat elvégezteti. Az óvadékon felüli összeget az Önkormányzat a Bérelőre ráterheli.”

## 17. §

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Városérdekből lakás a városban működő költségvetési szerveknél, gazdasági társaságoknál hiányszakmában jogviszonyban álló, ilyen jogviszonyt létesítő, vagy ilyen munkakörökből nyugdíjba vonult személyek részére, valamint a Vagyongazdálkodási Bizottság által megállapított egyéb, különösen méltányolható egyedi esetekben adható bérbe.”

## 18. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az önkormányzati helyiség hasznosítására irányuló pályázati kiírás tartalmazza)*

„a) ) a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét, helyrajzi számát, területét, komfortfokozatát, műszaki jellemzőit”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

*(Az önkormányzati helyiség hasznosítására irányuló pályázati kiírás tartalmazza)*

„j) az óvadék mértékét.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 34. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Bérelő bérbeadás esetén 1 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizet be a jogviszony kezdetekor, mely szerződésszerű teljesítés esetén visszajár a jogviszony megszűnésekor.”

## 19. §

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 36. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„36. §**

A pályázatot versenytárgyalás útján kell lebonyolítani, ahol a licit a növekvő bérleti díjra irányul. A licit menetét jelen rendelet 48/A.§ tartalmazza.”

### **20. §**

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 38. § c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell)*

„c) a 7.§ (2) bekezdés, és a (3) bekezdés a)-h) pontjaiban felsoroltakat

d) a 29-32.§-okban foglalt rendelkezéseket a bérbevett önkormányzati helyiség vonatkozásában,”

### **21. §**

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 39. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Bérő átalakítási, felújítási munkákat csak a Vagyongazdálkodási Bizottság előzetes jóváhagyásával végezhet. A jóváhagyás feltétele, hogy Bérő csatolja be a munkálatokról az előzetes költségbecslést, valamint a tervdokumentációt. A Bérőt bejelentési kötelezettség terheli a munkálatok elvégzése után, a Bérbeadó a becsatolt dokumentumok alapján elvégzi a műszaki ellenőrzést.

(4) A Bérő értéknövelő átalakítás, felújítás esetén a Vagyongazdálkodási Bizottság dönt arról, hogy ezen költségek egy részének, vagy egészének beszámítását engedi a bérleti díjba.”

### **22. §**

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 40. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Amennyiben az ingatlan visszabocsátásakor megállapítható, hogy a Bérő nem rendeltetésszerűen használta, vagy az állagmegóvási kötelezettségének nem tett eleget, a helyreállítás költségeit a Bérbeadó az óvadékon túli összeget ráterheli a Bérőre.

(4) Az (1)-(2) bekezdésben foglaltak nem teljesítése esetén az ingatlan bérőjét a pályázati rendszerből 3 évre ki kell zárni.”

### **23. §**

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 41. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## **„41. §**

(1) A bérleti szerződés megszűnik

- a) a lakástörvény 23. § (1)-(3) bekezdései szerint,
- b) a lakástörvény 39. § szerint.

(2) Amennyiben a Bérelő nem a 39.§-ban található jóváhagyás szerinti munkálatokat végzi el, az a bérleti szerződés felmondását vonja maga után.”

## **24. §**

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 46. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A térítési díj összege:

- a) 3 évig terjedő időtartam 12 havi
- b) 3 év, vagy azt meghaladó időtartam 24 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.”

## **25. §**

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet 47. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A 46. § (2) bekezdésben megállapított térítési díjat egy összegben kell megfizetni.

(2) A térítési díj egy összegű megfizetésére a Vagyongazdálkodási Bizottság részletfizetést engedélyezhet, amennyiben az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- a) a térítési díjfizetési kötelezettség az 500.000 Ft-ot meghaladja,
- b) térítési díj felének egy összegben való megfizetése megtörtént.”

## **26. §**

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet

- a) 3/A. alcím címe,
- b) 3/A. §-a,
- c) 6. alcím címe,
- d) 9. § (5) és (6) bekezdése,
- e) 12. alcím címe,
- f) 17. § (5) bekezdése,

## **27. §**

Ez a rendelet 2021. október 1-jén lép hatályba.