

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. augusztus 18-i testületi ülésére

Tárgy: Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakásokról és helyiségekről szóló .../2022. (.....) önkormányzati rendelete

Az előterjesztést készítette:

Dodonka Csaba
főtanácsos
Önkormányzati Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Önkormányzati Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. augusztus 18-i testületi ülésére

Tárgy: Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakásokról és helyiségekről szóló .../2022. (.....) önkormányzati rendelete

Ikt.sz: LMKOH/37-2/2022.

Tisztelt Képviselő-testület!

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. augusztus 15-én módosította legutoljára a lakásokról és helyiségekről szóló 17/2009. (XI.26.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: hatályos rendelet), amely rendeletmódosítás a szociális bérlakások bérbeadása feltételeinek módosításáról, valamint a szociális bérlakások lakbérének felülvizsgálatáról szól. A rendeletmódosítás 2019. szeptember 16-tól hatályos.

A hatályos rendelet 2009. évben került megalkotásra, amelynek okán szükségessé vált a teljes rendelet felülvizsgálata, amely felülvizsgálat megállapította, hogy a teljes rendeletet hatályon kívül kell helyezni és egy új, a lakásokról és helyiségekről szóló önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: rendelet) kell megalkotni, hogy az megfeleljen a jogszabályszerkesztési szabályoknak.

1. A rendelet-tervezet általános indoklása:

A hatályos rendelet felülvizsgálata megállapította, hogy a hatályos rendelet tartalmilag megfelel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) önkormányzati lakásokra vonatkozó előírásainak, de formailag a jogszabály szerkesztési szabályoknak nem felel meg, ezért szükségessé vált a hatályos rendelet hatályon kívül helyezése és az új rendelet megalkotása. A hatályos rendelet 1. és 2. mellékletében szereplő lakbérek mértéke 2011. év óta nem került módosításra, ezért a rendelet 1. és 2. mellékletében szükségessé vált a lakbérek mértékének növelése.

2. A rendelet-tervezet részletes indoklása:

Az új rendelet szakaszonkénti indoklása:

1. § indoklása:

A rendelet tárgyi hatályát jelöli meg, melyre azért van szükség, mert a rendelet kizárólag az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki és nem a településen lévő valamennyi lakásra.

2. § indoklása:

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások típusait határozza meg (szociális, szolgálati, egyéb önkormányzati lakás), továbbá rendelkezik a bérbeadás módjáról, amely településünkön szociális vagy piaci alapú.

3. § indokolása:

A szociális bérlakások bérbeadásának feltételeit szabályozza, azaz kinek adható bérbe, bérlő kijelölés útján történik, kérelemre indul, a bérlő kijelölés joga a polgármester illeti meg, melyhez ki kell kérni az EGYYSZI vezetőjének támogató záradékát. Szabályozza továbbá a kérelem tartalmát, elbírálásának időpontját, és a bérleti szerződés időtartamát. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

4. § indokolása:

A szolgálati lakás bérbeadásának feltételeit szabályozza. Többek között a bérlő kijelölésről rendelkezést az önkormányzat intézményeivel vagy azok telephelyével azonos, illetve nem azonos helyrajzi számon lévő lakások esetén a hatáskör gyakorlóját, továbbá a Mizsei utca 19-27. szám alatti gondnoki szolgálati lakásra vonatkozó szabályozást. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

5. § indokolása:

Egyéb önkormányzati lakás bérbeadásának szabályait tartalmazza: bérlőkijelölés, ötéves határozott időtartam a szerződésre, polgármester felhatalmazása a szerződéskötésre. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

6. § indokolása:

A felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályozást tartalmazza, valamint annak előírását, hogy a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente egy alkalommal ellenőrzi. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

7. § indokolása:

A jogcím nélküli lakáshasználóra vonatkozó szabályozást tartalmazza a lakáshasználati díj vonatkozásában. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

8. § indokolása:

A bérlő kérelmére más személyek (élettárs, élettárs gyermeke stb.) befogadásának szabályait tartalmazza. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

9. § indokolása:

Bérlőtársi jogviszony létesítését tartalmazza oly módon, hogy a korábbi szabályozáshoz képest indokolt volt a normaszöveg rövidítése, mert azonos tartalmú szabályozást tartalmazott két bekezdésben.

10. § indokolása:

A társbérlet létesítése és a bérlő általi további albérletbe adás szabályozását tartalmazza, mely rögzíti, hogy ezen esetekhez az önkormányzat nem járul hozzá. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs, formailag két szakasz került összevonásra egyetlen szakasz alá.

11. § indokolása:

A lakásbérlet megszűnésére vonatkozó rendelkezést tartalmazza, továbbá annak szabályozását, hogy közös megegyezéssel történő szerződés megszüntetés esetén az önkormányzat másik lakást nem ad bérbe, pénzbeli térítést nem fizet. A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik önkormányzati lakásban való elhelyezésére az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget. Ez a szabályozás a korábbi szabályozással szemben lényeges változás, hiszen a korábbi szabályozás pénzbeli térítést állapított meg közös megegyezéssel történő szerződésmegszűnés esetén.

12. § indokolása:

Annak szabályozása, hogy az önkormányzat tárgyévet megelőző év november 30-ig állapíthatja meg a lakbér mértékét. Normaszöveg ismétlés miatt ezen rész is rövidítve lett.

13. § indokolása:

A helyiségbérlet szabályai tartalmazza. Többek között a pályázat kiírási kötelezettséget, a pályázók körét, a pályázat kötelező tartalmi elemeit, elbírálási határidejét, pályázathoz szükséges dokumentumokat. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

14. - 15. § indokolása:

Az önkormányzati lakások elidegenítésére vonatkozó szabályozást tartalmazza: elővásárlási jog jogosultjára, valamint bármely más vevőre vonatkozó előírások, az értékesítési eljárás lefolytatásának rendje, vételár megfizetésének módja, értékesítésre történő kijelölés, kikiáltási ár meghatározása, árverési szabályok rögzítése. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

16. § indokolása:

Önkormányzati lakás lakottan harmadik személy részére történő értékesítésre vonatkozó speciális szabályokat tartalmazza. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

17. § indokolása:

Helyiségek elidegenítésének szabályait rögzíti. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs. Formailag került rövidítésre a szakasz jogszabályszerkesztési követelmények okán (két bekezdés összevonása).

18. § indokolása:

A lakások elidegenítéséből származó bevételek kezelését szabályozza (elkülönített számla, bevételek felhasználásának módja). A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

19. § indokolása:

Az alaprendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

20. § indokolása:

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

21. § indokolása:

A rendelet hatálybalépését megelőzően megkötött bérleti szerződések meghosszabbításának esetére vonatkozó átmeneti rendelkezést tartalmazza, azaz hosszabbítás esetén a bérleti időtartam megállapításánál figyelembe kell venni a 17/2009. (XI. 26.) önkormányzati rendelet alapján megítélt korábbi bérleti időszakokat is.

1. mellélet indoklása:

Az önkormányzati lakások lakbérét tartalmazza.

Az Ltv. a lakberek megállapítására vonatkozóan az alábbiak szerint szabályoz:

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

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A **szociális helyzet alapján** bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

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

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

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

A hatályos rendeletben a szociális bérlakások lakbére szociális helyzet alapján, a szolgálati és az egyéb önkormányzati lakások lakbére piaci alapon van megállapítva komfortfokozat figyelembevételével, mely lakberek mértéke az alábbi:

- Összkomfortos lakás esetén: 593.- Ft/m²/hó,
- Komfortos lakás esetén: 504.- Ft/m²/hó,
- Félkomfortos lakás esetén: 286.- Ft/m²/hó,
- Komfort nélküli lakás esetén: 125.- Ft/m²/hó.

A hatályos rendelet 2. mellékletében szereplő lakberek mértéke 2011. évben lett meghatározva, amely az elmúlt tíz évben nem lett módosítva.

Helyi piackutatást végezve megállapítható, hogy Lajosmizse városban az átlagos lakbérek mértéke új építésű, bebútorozott lakások esetében bruttó 2300 Ft/m²/hó, a maximum 10 éves bútorzat nélküli ingatlanok esetében az átlagos lakbérek mértéke 2000 Ft/m²/hó.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzat a bérlakásokra kizárólag csak a legszükségesebb mértékben fordít kiadásokat (felújítás, beruházás). A legjelentősebb és a legnagyobb mértékű felújítást az önkormányzat 2021. évben a Dózsa György út 95. I/3. szám alatti szolgálati bérlakásra fordította, amelynek összege bruttó 5.247.962.- forint volt. Ezt megelőzően az elmúlt tíz évben felújításban ezen ingatlan nem részesült így, ha a bérlakásból az elmúlt tíz évben befolyt bevételeket (5.621.640.- forint bérleti díj) és a kiadásokat vizsgáljuk megállapítható, hogy azon az önkormányzatnak minimális mértékű nyeresége keletkezett. Ugyanakkor megállapítható az is, hogy ilyen mértékű felújításban egyetlen másik ingatlan sem részesült, tehát az azokból befolyó bevételek és rájuk fordított kiadások nyereséget képeztek az önkormányzat számára.

Figyelemmel az Ltv. fenti hivatkozására megállapítható, hogy az önkormányzat nem költségelven, hanem piaci alapon adja bérbé jelenleg is a bérlakásait.

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. július 28-i rendkívüli testületi ülésén a Lajosmizse Város Önkormányzata Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága és Önkormányzati Bizottsága jóváhagyása alapján az alábbi javaslatot tette a bérleti díjak mértékére:

- Összkomfortos lakás esetén: bruttó 1040.- Ft/m²/hó,
- Komfortos lakás esetén: bruttó 880.- Ft/m²/hó,
- Félkomfortos lakás esetén: bruttó 500.- Ft/m²/hó,
- Komfort nélküli lakás esetén: bruttó 220.- Ft/m²/hó.

A jelenleg hatályos díjtételek 75 %-os emelésével kerültek kialakításra a fenti díjtételek.

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendlettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

Fenti rendelkezés alapján Lajosmizse Város Önkormányzata a helyben szokásos módon egy hirdetményben a rendelet-tervezetet közzé tette a Városháza hirdetőtábláján és a város honlapján 2022. július 29-én, amely hirdetményben a „Bérlők és a Bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének” 2022. augusztus 08-ig volt lehetősége véleményük megküldésére. A megadott határidőben nem érkezett vélemény a rendelet-tervezettel kapcsolatosan.

2. melléklet indoklása:

Szolgálati lakás nem lakáscéljára történő bérbeadás esetén a bérleti díj összegét szabályozza. Lajosmizse Város Önkormányzata Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága és Önkormányzati Bizottsága ezen díjtétel estében is 75 %-os emelést javasolt a Képviselő-testület részére, amely alapján a Képviselő-testület ezen díjtétel vonatkozásában bruttó 2.540.- Ft/m²/hó értékű díj alkalmazását javasolta.

3. A rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálata:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható követelményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a testületet tájékoztatni kell.

1. A tervezett jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A jogszabály megalkotásával az önkormányzati lakások és helyiségek gazdálkodásának feltételeit lehet kialakítani, amellyel mind a szociálisan rászoruló helyi lakosokat és mind a magasan képzett szakemberek körét el lehet érni. Az önkormányzati tulajdonú szociális bérlakások, a szolgálati lakások és az egyéb önkormányzati lakások lajospizsei lakosok részére történő elérése lakosság megtartó hatással rendelkezi, amely gazdasági érdeket is szolgál. Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadása bevételt képez az önkormányzat részre. Ellenkező esetben az önkormányzat fizeti a felmerülő közös költségeket az üresen álló önkormányzati lakások vonatkozásában, amely havi kiadást jelent.

2. Környezeti és egészségi következményei:

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadása esetén mind a szociálisan rászoruló helyi lakosság mind a magasan képzett szakemberek elhelyezésével növekszik a környezeti és egészségi hatás, mivel a lakosság megelégedettsége növekszik, ha helyben el tudják érni a szolgáltatásokat, valamint helyben lakhatást, helyiségbérletet biztosít részükre az önkormányzat.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet-tervezet elfogadása az adminisztratív teendők növekedését nem eredményezi.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogalkotás elmaradásának következménye, hogy a jogszabály által lakhatásra, helyiségbérlésre jogosult személyek nem pályázzák meg a kiírt álláslehetőségeket, vagy meglévő alkalmazottak esetén munkahelyet váltanak magasabb bérezésért a lakásgondjaik megoldása miatt, amennyiben az önkormányzat nem tud lakhatást biztosítani, valamint helyiségbérlés esetén nem nyújt be az arra jogosult pályázatot, amelynek következménye, hogy a szolgáltatását más településen biztosítja az ott élő lakosság részére. A lakbérek emelésének szükségességét indokolja, hogy az önkormányzat e téren 11 éve nem hajtott végre lakbér emelést, ezáltal a növekvő beruházási és felújítási kiadások költségeit nem fogja fedezni a jelenleg hatályos bérleti díj, így az önkormányzat költségvetését ez a jelenség negatívan érintené.

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

A Lajospizsei Közös Önkormányzati Hivatalnál rendelkezésre állnak.

A fentiekre tekintettel az előterjesztés melléklete szerinti rendelet-tervezetet és indokolását terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

Lajospizse, 2022. augusztus 10.

Basky András sk.
polgármester

Rendelet-tervezet

**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete
a lakásokról és helyiségekről**

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, 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 településen működő érdekképviseleti szervezete, valamint Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 11/2011. (IV.14.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.1.1 pontjában és 1. melléklet 2.1.r pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Ellenőrző Bizottság és Önkormányzati Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

A rendelet hatálya kiterjed minden Lajosmizse Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

2. Az önkormányzati lakások típusai, a lakásbérlet szabályai

2. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások típusai:

- a) szociális bérlakás,
- b) szolgálati lakás,
- c) egyéb önkormányzati lakás.

(2) Az Önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokat szociális helyzet alapján vagy piaci alapon adja bérbe.

3. §

(1) Szociális bérlakás olyan személynek adható bérbe:

- a) akinek nincs tulajdonában vagy haszonélvezetében lakóingatlan és
- b) aki rendelkezik legalább hat hónapot meghaladó bejelentett munkaviszonnyal vagy saját jogú nyugellátásban, öregségi nyugdíjban részesül és

- c) ahol az együttköltözők egy főre jutó átlagos havi, a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti jövedelme az öregségi nyugdíj legkisebb összegének háromszorosát nem haladja meg.
- (2) A szociális bérlakás bérleti jogára jogosult személy kiválasztása bérlőkijelölés útján történik kérelem benyújtásával. A beérkezett érvénytelen kérelmeket a polgármester elutasítja. A beérkezett érvényes kérelmeket a Lajosmizsei Közös Önkormányzati Hivatal továbbítja Lajosmizse Város Önkormányzata Egészségügyi, Gyermekjóléti és Szociális Intézménye intézményvezetője részére, aki a kérelmeket támogató vagy elutasító záradékkal látja el. A bérlőkijelölés joga a polgármestert illeti meg.
- (3) Szociális bérlakás nem lakás céljára nem adható bérbe.
- (4) A benyújtott kérelemnek tartalmaznia kell:
- a kérelmező személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakó- illetve tartózkodási helyét,
 - a kérelem benyújtásának időpontjában fennálló lakhatásának jogcímét,
 - a kérelmezővel együttlakó és együttköltöző személyek személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét,
 - a kérelmező és együttköltözők jövedelemigazolását,
 - a kérelmező és együttköltözők nyilatkozatát a kérelemben szereplő adatok felhasználásáról,
 - a kérelmező és együttköltözők nyilatkozatát arról, hogy a bérlőkijelölés jogosultja a közölt jövedelmi adatok valódiságát ellenőrizheti.
- (5) A kérelem elbírálásáról a polgármester a kérelem benyújtásától számított 30 napon belül dönt.
- (6) A bérleti szerződést a polgármester köti meg, amely bérleti szerződés kötelező melléklete a bérlő közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozata.
- (7) A szociális bérlakásokra bérleti szerződés:
- A saját jogú nyugellátásban vagy öregségi nyugdíjban részesülő egyedül élő bérlő esetében 2 éves határozott időre köthető, amely korlátlan alkalommal hosszabbítható meg alkalmanként maximum 2 évre.
 - Az a) pont alá nem tartozó esetben 2 éves határozott időre köthető, amely legfeljebb 2 alkalommal hosszabbítható meg alkalmanként maximum 2 évre.
- (8) A szociális bérlakások esetén a lakbér mértékének megállapítása a rendelet 1. melléklete szerint történik.

4. §

- (1) Szolgálati lakást az Önkormányzat maximum 4 évre adja bérbe olyan igénylő részére, akinek az elhelyezése az Önkormányzat érdeke, kivéve a (7) bekezdésben foglaltakat.
- (2) A szolgálati lakás bérleti jogára jogosult személy kiválasztása bérlőkijelölés útján történik.

(3) Az Önkormányzat intézményeivel vagy azok valamely telephelyével nem azonos helyrajzi számon lévő szolgálati lakások lakáscélú bérlete esetén a bérlő kijelölésére és a bérleti szerződés legfeljebb három alkalommal, alkalmanként maximum 2 évre történő meghosszabbítására az Önkormányzati Bizottság jogosult, kivéve a (7) bekezdésben foglaltakat. A bérleti szerződés meghosszabbítására kizárólag méltányossági alapon (családi vagy munkahelyi okok) kerülhet sor azzal, hogy amennyiben a bérleti szerződés időszaka alatt a bérlő nyugdíjba megy, úgy a részére megállapított bérleti jogviszony a bérleti szerződés határozott időtartamáig fennáll. A méltányossági alapon biztosított lakásbérletnél az Önkormányzati Bizottság a jogosultságot biztosító feltételek megszűnése esetén a bérlőt 3 hónap felmondási idővel kötelezi a lakás elhagyására.

(4) Az Önkormányzat intézményeivel vagy azok valamely telephelyével nem azonos helyrajzi számon lévő szolgálati lakást természetes személy és nem természetes személy nem lakás céljára csak kivételesen veheti bérbe. A bérlő kijelölésére az Önkormányzati Bizottság és a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság véleményezését követően a Képviselő-testület jogosult. A bekezdés hatálya alá tartozó szolgálati lakások esetén a lakbér mértékének megállapítása a rendelet 2. melléklete szerint történik.

(5) Az Önkormányzat intézményeivel vagy azok valamely telephelyével nem azonos helyrajzi számon lévő szolgálati lakások esetén a bérleti szerződést a polgármester köti meg a bérlővel.

(6) Az Önkormányzat vagy a Lajosmizsei Közfeladatellátó Társulás intézményével vagy azok valamely telephelyével azonos helyrajzi számon fekvő szolgálati lakás csak lakásként hasznosítható. Ezen szolgálati lakások felett az intézmény vezetője gyakorolja a bérlő kijelölési jogot és az intézmény vezetője jogosult a bérleti szerződés megkötésére. A bekezdés hatálya alá tartozó szolgálati lakások esetén az intézmény vezetője köteles betartani az (1) bekezdésben és a rendelet 1. mellékletében foglaltakat. A bekezdés hatálya alá tartozó szolgálati lakások esetén az intézmény vezetője jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. A meghosszabbítás legfeljebb egy alkalommal és maximum 2 évre történhet. Az intézmény vezetője esetében a bérlőkijelölési jogot és a bérleti szerződés meghosszabbításának jogát az Önkormányzati Bizottság gyakorolja.

(7) A Lajosmizse, Mizsei utca 19-27. szám alatt található gondnoki szolgálati lakás esetében a bérlőkijelölés joga a polgármestert illeti meg az Önkormányzati Bizottság, valamint a Lázár Bence Lajosmizsei Labdarúgó Sportcentrum üzemeltetője előzetes véleményének kikérésével. A gondnoki szolgálati lakást a gondnoki munkakör betöltéséig lehet bérbe adni.

(8) A szolgálati lakások esetén – kivéve a (4) bekezdésben foglaltakat – a lakbér mértékének megállapítása a rendelet 1. melléklete szerint történik.

5. §

(1) Az egyéb önkormányzati lakás kizárólag lakáscélú bérletre adható ki. A bérlő kiválasztása bérlőkijelölés útján történik, melyre az Önkormányzati Bizottság jogosult.

(2) Az egyéb önkormányzati lakásoknál a bérleti szerződés kizárólag határozott időre köthető, melynek maximális időtartama 5 év. A bérleti szerződést egy alkalommal, legfeljebb kettő évvel az Önkormányzati Bizottság meghosszabbíthatja.

(3) Az egyéb önkormányzati lakás bérlete esetén a bérleti szerződést a polgármester köti meg a bérlővel.

(4) Az egyéb önkormányzati lakások esetén a lakbér mértékének megállapítása a rendelet 1. melléklete szerint történik.

3. A felek jogai és kötelezettségei, lakáshasználati díj, befogadás szabályai

6. §

(1) A felek jogaira és kötelezettségeire a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény (a továbbiakban: Ltv.) vonatkozó szabályai az irányadók azzal, hogy ahol az Ltv. a felek megállapodásra utal, annak tartalmát a bérbeadó a törvény és az önkormányzati rendelet keretei között állapítja meg.

(2) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente egy alkalommal a bérlő előzetes írásbeli értesítése mellett és a bérlő szükségtelen zavarása nélkül ellenőrzi, a bérlő pedig köteles az ellenőrzést tűrni. Erről a bérleti szerződésben rendelkezni kell.

7. §

(1) A bérlakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől 3 hónapig a rendelet 2. mellékletében meghatározott lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó, amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 3-12 hónap között a lakáshasználati díj kétszeresét, 13-24 hónap között a lakáshasználati díj háromszorosát, a 25. hónaptól a négyszeresét köteles megfizetni a bérbeadó részére.

8. §

(1) A bérlő kérelmére a bérbeadó köteles a bérlő élettársa, az élettárs gyermeke (mostohagyermek, nevelt gyermek, örökbefogadott gyermek) befogadásához hozzájárulni abban az esetben, ha a bérlő és élettársa nyilatkoznak a köztük lévő élettársi jogviszony fennállásáról. Más személy részére befogadói hozzájárulás nem adható.

(2) A bérlő befogadásra irányuló kérelmének tartalmaznia kell az (1) bekezdésében és az Ltv. 21. § (2) bekezdésében megjelölt személyek személyi azonosításra alkalmas adatait.

4. Bérlőtársi jogviszony létesítése, a társbérlet szabályai, albérlet

9. §

(1) Bérlőtársi szerződés szolgálati lakás és egyéb önkormányzati lakás esetén abban az esetben köthető, amennyiben a bérlőtárs, bérlőtársak elhelyezése az önkormányzat érdeke.

(2) Az Önkormányzat a szociális bérlakások esetén a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez nem járul hozzá.

10. §

Az Önkormányzat önkormányzati bérlakások esetén nem járul hozzá:

- a) a társbérlet létesítéséhez,
- b) a bérlő által történő további albérletbe adáshoz.

5. A lakásbérlet megszűnése, lakbérek mértéke

11. §

- (1) A lakásbérlet megszűnésére az Ltv. rendelkezései az irányadók.
- (2) Az Önkormányzat közös megegyezéssel történő szerződés megszüntetés esetén másik lakást nem ad bérbe, pénzbeli térítést nem fizet.
- (3) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik önkormányzati lakásban való elhelyezésére az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget.

12. §

- (1) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgyévet megelőző év november 30-ig állapíthatja meg a lakbér mértékét.
- (2) Az Ltv. alapján külön szolgáltatások körébe tartozó díjakat a bérlakás bérlője köteles fizetni a szolgáltatást nyújtónak.

6. A helyiségbérlet szabályai

13. §

- (1) Az Ltv. alapján a helyiségek bérbeadása pályázat útján történik.
- (2) A pályázatot a helyiség megüresedésétől számított 30 napon belül, a jegyző közreműködésével a polgármester írja ki.
- (3) A helyiségek bérletére pályázatot nyújthatnak be gazdasági tevékenységet végző vagy szolgáltatást nyújtó:
 - a) jogi személyek,
 - b) jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok,
 - c) egyéni vállalkozók.
- (4) A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - a) a pályázó nevét, székhelyét, telephelyét és
 - b) a pályázó létét igazoló okiratot, amely a jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonat vagy a bírósági nyilvántartásba vételről szóló végzés 30 napnál nem régebbi hiteles másolata, egyéni vállalkozók esetében az egyéni vállalkozói igazolvány hiteles másolata és
 - c) a pályázó képviselőjének nevét, természetes személyazonosító adatait, lakó- és tartózkodási helyét és
 - d) a helyiségben folytatni kívánt tevékenység, szolgáltatás megnevezését, rövid ismertetését és
 - e) a vállalt havi bérleti díj összegét.
- (5) A pályázatokat a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül a jegyző közreműködésével a polgármester bírálja el. A bírálat során kiemelten figyelembe kell venni a vállalt bérleti díj összegét.
- (6) A bérleti szerződést a polgármester köti meg a pályázóval.
- (7) A bérbeadó hozzájárulása szükséges:

- a) a szerződésben megjelölt tevékenységtől vagy szolgáltatástól eltérő tevékenység végzéséhez, szolgáltatás nyújtásához,
- b) a helyiségben végzendő átalakítási munkálatokhoz.

(8) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához és a bérelt helyiség cseréjéhez az Ltv. szabályai szerint járul hozzá.

7. Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok, az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

14. §

(1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra elővásárlási jog illeti meg az Ltv-ben meghatározott személyeket.

(2) Az értékesítési eljárást a jegyző közreműködésével a polgármester folytatja le.

(3) Az (1) bekezdés hatálya alá tartozó bérlakás tekintetében az értékesítésre történő kijelölés az Önkormányzat Képviselő-testülete hatásköre. A döntés meghozatalát követő 15 napon belül nyilatkozattételre kell felhívni az elővásárlási jog jogosultját arra vonatkozóan, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával. Az elővásárlási jog jogosultjának a felhívás kézhezvételétől számított 30 nap áll a rendelkezésére, hogy nyilatkozatát megtegye.

(4) Ha az elővásárlási jog jogosultja elővásárlási jogával él, az értékesítési eljárás az alábbiak szerint folytatandó le:

- a) Az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozik a tekintetben, hogy végzett-e a lakáson olyan értéknövelő beruházást, amelyet a bérbeadó nem térített meg.
- b) Az ingatlan forgalmi értékének, valamint a bérlő által az ingatlanon végzett, a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházás értékének meghatározására a polgármester ingatlanszakértőt rendel ki. Az ingatlan a szakvéleményben meghatározott forgalmi értéken kerül értékesítésre (továbbiakban: vételár).
- c) Az adás-vételi szerződést a polgármester köti meg.

(5) A vevőnek az adásvételi szerződés aláírásakor a vételár 20%-át egy összegben meg kell fizetnie.

(6) A vevőt kérelmére a vételárhátralék tekintetében 15 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg, mely után a mindenkori jegybanki alapkamatot kell megfizetni.

(7) Amennyiben a vevő a vételárhátralékát a szerződés megkötése után rendkívüli befizetéssel teljes mértékben kiegyenlíti, engedmény illeti meg. Az engedmény mértéke a szerződéskötéstől számított:

- a) 1-3 évben történő befizetés esetén a vételárhátralék 35 %-a,
- b) 4-8 évben történő befizetés esetén a vételárhátralék 25 %-a,
- c) 9-15 évben történő befizetés esetén a vételárhátralék 15 %-a.

(8) Ha a vevő a szerződés megkötésekor a (6) bekezdésben meghatározottnál rövidebb futamidő alatt vállalja a vételárhátralék törlesztését árengedmény illeti meg. Az árengedmény mértéke a futamidő hosszától függ:

- a) 1-3 éves futamidő esetén az árengedmény a vételár 35 %-a,
- b) 4-8 éves futamidő esetén az árengedmény a vételár 25 %-a,
- c) 9-15 éves futamidő esetén az árengedmény a vételár 15 %-a.

(9) Ha a vevő a szerződésben foglalt kötelezettségét megszegi, a kedvezményeket elveszíti.

15. §

- (1) Ha az elővásárlási jog jogosultja elővásárlási jogával nem él vagy a lakás elővásárlási joggal nem érintett, az értékesítés a (2)–(16) bekezdésben foglaltak szerint történik.
- (2) Az értékesítésre történő kijelölés, a kikiáltási ár meghatározása a Képviselő-testület hatásköre.
- (3) A lakások értékesítése nyilvánosan meghirdetett és nyilvánosan lefolytatott árverésen történik. Az árverést az árverés napja előtt legalább 30 nappal árverési hirdetmény közzétételével kell kitűzni. Az árverési hirdetmény közzétételéről - az értékesítésről szóló képviselő-testületi határozat meghozatalától számított 30 napon belül – a jegyző közreműködésével a polgármester gondoskodik.
- (4) Az árverési hirdetményt ki kell tűzni a Lajosmizsei Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, meg kell jelentetni Lajosmizse város honlapján és facebook oldalán.
- (5) A hirdetményben fel kell tüntetni:
- a) az árverést kiíró megnevezését,
 - b) az árverés helyét és idejét,
 - c) az árverésre kerülő lakás megnevezését és kikiáltási árát,
 - d) a vételár megfizetésének határidejét és módját,
 - e) az árverési biztosíték összegét, mely a kikiáltási ár 20 %-a és letétbe helyezésének módját, határidejét,
 - f) az árverésen történő részvétel feltételeit,
 - g) az árverésre jelentkezés helyét, módját és idejét,
 - h) arra vonatkozó tájékoztatást, hogy az árverésre kerülő lakást hol és mikor lehet megtekinteni, illetve az árverésre kerülő lakásról hol, mikor és hogyan lehet további információhoz jutni.
- (6) Az árverést a Lajosmizsei Közös Önkormányzati Hivatal bonyolítja le.
- (7) Árverésen részt venni és vételi ajánlatot tenni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
- (8) Az árverésen az egyéb feltételeknek való megfelelés esetén az vehet részt, aki a hirdetményben meghatározott árverési biztosítékot a hirdetményben megjelölt módon és időben letétbe helyezte.
- (9) Az árverés megkezdésekor közölni kell az árverésre kerülő lakás kikiáltási árát és fel kell hívni az ajánlattevőket ajánlatuk megtételére.
- (10) Az árverést addig kell folytatni, amíg az ajánlattevők ajánlatot tesznek. Ha nincs tovább ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy a lakást a legmagasabb vételárat ajánló veheti meg.
- (11) Az árverési vevő letétbe helyezett biztosítékát be kell számítani a vételárba, a többi letétbe helyezőnek a biztosítékot az árverés befejezése után haladéktalanul vissza kell adni.
- (12) Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árveréstől számított 30 napon belül megfizetni. A szerződést a polgármester köti meg. Amennyiben a vevő banki kölcsönből kívánja teljesíteni a vételár egy részét, akkor ezt a szándékát a polgármesternek az árveréstől számított 5 napon belül köteles jelezni. Ebben az esetben tulajdonjog fenntartással történő adás vételi szerződést kötnek és a teljes vételár teljesítésekor járul hozzá az önkormányzat a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez. Amennyiben a teljes vételárat a fenti határidőn belül nem fizeti meg az árverési vevő, a biztosítékot elveszíti és az árverés eredménytelennek minősül.

(13) Az árverésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell az árverés tárgyát, az árverési hirdetmény közzétételének időpontjait és helyeit, az árverés helyét, időpontját, lefolyását, a legmagasabb ajánlat értékét és az ajánlattevők személyét, lakóhelyét.

(14) Az árverésről készült jegyzőkönyvet az árverést lebonyolító személy, a jegyzőkönyvvezető és az ajánlattevők is aláírják.

(15) Az árverés részletes szabályait az árverés helyén nyilvánosan kifüggesztve kell közzétenni.

(16) Ha az árverés során azért nem lehetett a lakást értékesíteni, mert az ajánlattevők egyike sem tett ajánlatot legalább a kikiáltási ár mértékéig, újabb árverési hirdetményt kell közzétenni.

16. §

(1) Önkormányzati lakás lakottan, harmadik személy részére történő értékesítésére a 15. §-ban foglaltakat kell alkalmazni a (2)–(4) bekezdésben szabályozottak figyelembevételével.

(2) A lakás kikiáltási ára a forgalmi érték 50 %-a.

(3) Elővásárlási jogával nem élő, nyugellátásban részesülő bérlő esetén csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával értékesíthető a lakás.

(4) A lakás lakottan harmadik személy részére történő értékesítése esetén a vételárát egy összegben kell megfizetni.

17. §

(1) A helyiségek értékesítésére a lakások elidegenítésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni a (2)–(4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(2) Az elővásárlásra jogosultnak a szerződés aláírásakor a vételár 80 %-át egy összegben meg kell fizetni. A vételárhátralékot a szerződésben meghatározott időpontig, legkésőbb azonban a szerződés megkötésétől számított 3. hónap végéig egy összegben meg kell fizetni.

(3) Nem gyakorolhatja elővásárlási jogát az a bérlő, akinek a szerződéskötés időpontjában adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása van.

(4) Amennyiben az ingatlant elővásárlási joggal nem rendelkező személy részére kerül értékesítésre, a vételárát a szerződés megkötésekor egy összegben meg kell fizetni. Árengedmény, fizetési könnyítés ilyen esetben nem adható.

18. §

(1) Az Önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit elkülönített számlán helyezi el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bevételből az Önkormányzat levonja az alábbi ténylegesen felmerült költségeket:

- a) az épület elidegenítésre való előkészítése,
- b) a földrészlet megosztása,
- c) a társasházzá való átalakítása,
- d) a forgalmi érték megállapításával,

e) az elidegenítés lebonyolítása.

(3) Az Önkormányzat a lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételeit kizárólag az Ltv-ben szabályozott célokra használhatja fel.

8. Záró rendelkezések

19. §

Hatályát veszti a lakásokról és helyiségekről szóló 17/2009 (XI.26.) önkormányzati rendelet.

20. §

Ez a rendelet 2022. október 1-jén lép hatályba.

21. §

A rendelet hatálybalépését megelőzően megkötött bérleti szerződések meghosszabbítása esetén figyelembe kell venni a 17/2009. (XI. 26.) önkormányzati rendelet alapján megítélt korábbi bérleti időszakokat is.

Basky András
polgármester

dr. Balogh László
jegyző

A kihirdetés napja: 2022.

dr. Balogh László
jegyző

Az önkormányzati lakások lakbéré

A	B	C	D	E
Sorszám	Önkormányzati lakás címe	Komfortfokozat	Mérete (m ²)	Bérelti díja (bruttó Ft/m ² /hó)
1.	Szociális bérlakások			
1.1.	Telepi út 35/a. 1. ajtó	Félkomfortos	23	500.-
1.2.	Telepi út 35/a. 2. ajtó	Félkomfortos	37	500.-
1.3.	Telepi út 35/a. 3. ajtó	Félkomfortos	24	500.-
1.4.	Telepi út 35/a. 4. ajtó	Félkomfortos	23	500.-
1.5.	Telepi út 35/a. 5. ajtó	Félkomfortos	36	500.-
1.6.	Telepi út 35/a. 6. ajtó	Félkomfortos	27	500.-
2.	Szolgálati lakások			
2.1.	Dózsa György út 95. I./3. lakás	Összkomfortos	79	1040.-
2.2.	Dózsa György út 102/A. 1. lakás	Összkomfortos	83	1040.-
2.3.	Dózsa György út 102/A. 2. lakás	Összkomfortos	83	1040.-
2.4.	Szabadság tér 11/B. 6. lakás	Komfortos	65	880.-
2.5.	Mizsei utca 13.	Komfortos	67	880.-
2.6.	Mizsei utca 19-27.	Összkomfortos	58,9	1040.-
2.7.	Szent Lajos utca 19.	Komfortos	47	880.-
3.	Egyéb önkormányzati lakások			
3.1.	6070 Izsák, Mező utca 74.	Komfort nélküli	16,5	220.-

Szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadásának bérleti díja

1. Szolgálati lakás nem lakás célú bérlete esetén a bérleti díj: bruttó 2540 Ft/m²/hó

Végső előterjesztői indokolás

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdésében foglaltak alapján: „Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.”

Erre tekintettel Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakásokról és helyiségekről szóló .../2022. (.....) önkormányzati rendelete 2022. augusztus 18-i Képviselő-testületi ülésre beterjesztett indokolását az alábbiakban teszem közzé:

Általános indokolás:

A hatályos rendelet felülvizsgálata megállapította, hogy a hatályos rendelet tartalmilag megfelel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) önkormányzati lakásokra vonatkozó előírásainak, de formailag a jogszabály szerkesztési szabályoknak nem felel meg, ezért szükségessé vált a hatályos rendelet hatályon kívül helyezése és az új rendelet megalkotása. A hatályos rendelet 1. és 2. mellékletében szereplő lakbérek mértéke 2011. év óta nem került módosításra, ezért a rendelet 1. és 2. mellékletében szükségessé vált a lakbérek mértékének növelése.

Részletes indokolás:

1. § indokolása:

A rendelet tárgyi hatályát jelöli meg, melyre azért van szükség, mert a rendelet kizárólag az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki és nem a településen lévő valamennyi lakásra.

2. § indokolása:

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások típusait határozza meg (szociális, szolgálati, egyéb önkormányzati lakás), továbbá rendelkezik a bérbeadás módjáról, amely településünkön szociális vagy piaci alapú.

3. § indokolása:

A szociális bérlakások bérbeadásának feltételeit szabályozza, azaz kinek adható bérbe, bérlő kijelölés útján történik, kérelemre indul, a bérlő kijelölés joga a polgármester illeti meg, melyhez ki kell kérni az EGYYSZI vezetőjének támogató záradékát. Szabályozza továbbá a kérelem tartalmát, elbírálásának időpontját, és a bérleti szerződés időtartamát. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

4. § indokolása:

A szolgálati lakás bérbeadásának feltételeit szabályozza. Többek között a bérlő kijelölésről rendelkezést az önkormányzat intézményeivel vagy azok telephelyével azonos, illetve nem azonos helyrajzi számon lévő lakások esetén a hatáskör gyakorlóját, továbbá a Mizsei utca 19-27. szám alatti gondnoki szolgálati lakásra vonatkozó szabályozást. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

5. § indokolása:

Egyéb önkormányzati lakás bérbeadásának szabályait tartalmazza: bérlőkijelölés, ötéves határozott időtartam a szerződésre, polgármester felhatalmazása a szerződéskötésre. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

6. § indokolása:

A felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályozást tartalmazza, valamint annak előírását, hogy a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente egy alkalommal ellenőrzi. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

7. § indokolása:

A jogcím nélküli lakáshasználóra vonatkozó szabályozást tartalmazza a lakáshasználati díj vonatkozásában. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

8. § indokolása:

A bérlő kérelmére más személyek (élettárs, élettárs gyermeke stb.) befogadásának szabályait tartalmazza. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

9. § indokolása:

Bérlőtársi jogviszony létesítését tartalmazza oly módon, hogy a korábbi szabályozáshoz képest indokolt volt a normaszöveg rövidítése, mert azonos tartalmú szabályozást tartalmazott két bekezdésben.

10. § indokolása:

A társbérlet létesítése és a bérlő általi további albérletbe adás szabályozását tartalmazza, mely rögzíti, hogy ezen esetekhez az önkormányzat nem járul hozzá. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs, formailag két szakasz került összevonásra egyetlen szakasz alá.

11. § indokolása:

A lakásbérlet megszűnésére vonatkozó rendelkezést tartalmazza, továbbá annak szabályozását, hogy közös megegyezéssel történő szerződés megszüntetés esetén az önkormányzat másik lakást nem ad bérbe, pénzbeli térítést nem fizet. A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik önkormányzati lakásban való elhelyezésére az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget. Ez a szabályozás a korábbi szabályozással szemben lényeges változás, hiszen a korábbi szabályozás pénzbeli térítést állapított meg közös megegyezéssel történő szerződésmegszűnés esetén.

12. § indokolása:

Annak szabályozása, hogy az önkormányzat tárgyévét megelőző év november 30-ig állapíthatja meg a lakbér mértékét. Normaszöveg ismétlés miatt ezen rész is rövidítve lett.

13. § indokolása:

A helyiségbérlet szabályai tartalmazza. Többek között a pályázat kiírási kötelezettséget, a pályázók körét, a pályázat kötelező tartalmi elemeit, elbírálási határidejét, pályázathoz szükséges dokumentumokat. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

14. - 15. § indokolása:

Az önkormányzati lakások elidegenítésére vonatkozó szabályozást tartalmazza: elővásárlási jog jogosultjára, valamint bármely más vevőre vonatkozó előírások, az értékesítési eljárás lefolytatásának rendje, vételár megfizetésének módja, értékesítésre történő kijelölés, kikiáltási ár meghatározása, árverési szabályok rögzítése. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

16. § indokolása:

Önkormányzati lakás lakottan harmadik személy részére történő értékesítésre vonatkozó speciális szabályokat tartalmazza. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

17. § indokolása:

Helyiségek elidegenítésének szabályait rögzíti. A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs. Formailag került rövidítésre a szakasz jogszabályszerkesztési követelmények okán (két bekezdés összevonása).

18. § indokolása:

A lakások elidegenítéséből származó bevételek kezelését szabályozza (elkülönített számla, bevételek felhasználásának módja). A korábbi szabályozáshoz képest tartalmi változás nincs.

19. § indokolása:

Az alaprendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

20. § indokolása:

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

21. § indokolása:

A rendelet hatálybalépését megelőzően megkötött bérleti szerződések meghosszabbításának esetére vonatkozó átmeneti rendelkezést tartalmazza, azaz hosszabbítás esetén a bérleti időtartam megállapításánál figyelembe kell venni a 17/2009. (XI. 26.) önkormányzati rendelet alapján megítélt korábbi bérleti időszakokat is.

1. mellélet indoklása:

Az önkormányzati lakások lakbérét tartalmazza.

Az Ltv. a lakbérek megállapítására vonatkozóan az alábbiak szerint szabályoz:

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

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A **szociális helyzet alapján** bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

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

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

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

A hatályos rendeletben a szociális bérlakások lakbére szociális helyzet alapján, a szolgálati és az egyéb önkormányzati lakások lakbére piaci alapon van megállapítva komfortfokozat figyelembevételével, mely lakbérek mértéke az alábbi:

- Összkomfortos lakás esetén: 593.- Ft/m²/hó,
- Komfortos lakás esetén: 504.- Ft/m²/hó,
- Félkomfortos lakás esetén: 286.- Ft/m²/hó,
- Komfort nélküli lakás esetén: 125.- Ft/m²/hó.

A hatályos rendelet 2. mellékletében szereplő lakbérek mértéke 2011. évben lett meghatározva, amely az elmúlt tíz évben nem lett módosítva.

Helyi piackutatást végezve megállapítható, hogy Lajosmizse városban az átlagos lakberek mértéke új építésű, bebútorozott lakások esetében bruttó 2300 Ft/m²/hó, a maximum 10 éves bútorzat nélküli ingatlanok esetében az átlagos lakberek mértéke 2000 Ft/m²/hó.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzat a bérlakásokra kizárólag csak a legszükségesebb mértékben fordít kiadásokat (felújítás, beruházás). A legjelentősebb és a legnagyobb mértékű felújítást az önkormányzat 2021. évben a Dózsa György út 95. I/3. szám alatti szolgálati bérlakásra fordította, amelynek összege bruttó 5.247.962.- forint volt. Ezt megelőzően az elmúlt tíz évben felújításban ezen ingatlan nem részesült így, ha a bérlakásból az elmúlt tíz évben befolyt bevételeket (5.621.640.- forint bérleti díj) és a kiadásokat vizsgáljuk megállapítható, hogy azon az önkormányzatnak minimális mértékű nyeresége keletkezett. Ugyanakkor megállapítható az is, hogy ilyen mértékű felújításban egyetlen másik ingatlan sem részesült, tehát az azokból befolyó bevételek és rájuk fordított kiadások nyereséget képeztek az önkormányzat számára.

Figyelemmel az Ltv. fenti hivatkozására megállapítható, hogy az önkormányzat nem költségelven, hanem piaci alapon adja bérbe jelenleg is a bérlakásait.

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. július 28-i rendkívüli testületi ülésén a Lajosmizse Város Önkormányzata Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága és Önkormányzati Bizottsága jóváhagyása alapján az alábbi javaslatot tette a bérleti díjak mértékére:

- Összkomfortos lakás esetén: bruttó 1040.- Ft/m²/hó,
- Komfortos lakás esetén: bruttó 880.- Ft/m²/hó,
- Félkomfortos lakás esetén: bruttó 500.- Ft/m²/hó,
- Komfort nélküli lakás esetén: bruttó 220.- Ft/m²/hó.

A jelenleg hatályos díjtételek 75 %-os emelésével kerültek kialakításra a fenti díjtételek.

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

Fenti rendelkezés alapján Lajosmizse Város Önkormányzata a helyben szokásos módon egy hirdetményben a rendelet-tervezetet közzé tette a Városháza hirdetőabláján és a város honlapján 2022. július 29-én, amely hirdetményben a „Bérlők és a Bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének” 2022. augusztus 08-ig volt lehetősége véleményük megküldésére. A megadott határidőben nem érkezett vélemény a rendelet-tervezettel kapcsolatosan.

2. melléklet indoklása:

Szolgálati lakás nem lakáscéljára történő bérbeadás esetén a bérleti díj összegét szabályozza. Lajosmizse Város Önkormányzata Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága és Önkormányzati Bizottsága ezen díjtétel estében is 75 %-os emelést javasolt a Képviselő-testület részére, amely alapján a Képviselő-testület ezen díjtétel vonatkozásában bruttó 2.540.- Ft/m²/hó értékű díj alkalmazását javasolta.