

**Tárgy: A lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet módosítása**

**ELŐTERJESZTÉS  
a Képviselő-testület  
2019. 06. 25-i ülésére  
Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület májusi ülésén tárgyalta az Önkormányzati bérlakások bérleti díjára vonatkozó rendelet felülvizsgálatát, mely során új rendeletet alkotott, mely 2019.07.01-n lép hatályba.

Az új lakbérrendelet és az abban eszközölt módosítások végett is szükséges a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendeletet is módosítanunk, továbbá egyéb javaslatokat is tettünk, melyek az alábbiak:

A lakások bérletéről szóló aktuális rendelet az alábbi linken érhető el:

[http://hivatal.szentgotthard.hu/content/onkormanyzat\\_fajlok/lakasok2c-lakoepuletek-lakasok-berleterol--66403.pdf](http://hivatal.szentgotthard.hu/content/onkormanyzat_fajlok/lakasok2c-lakoepuletek-lakasok-berleterol--66403.pdf)

A **2.§ (2)** bekezdését javasoljuk kiegészíteni azzal a kikötéssel, hogy a pályáztatás során piaci alapon bérlőre adott lakások esetén a szerződést 6 hónapig közös megegyezéssel se lehessen megszüntetni a bérlő kezdeményezésére. Ezt azért gondoltuk beemlíteni, hogy a bérlő a szerződés megkötését követően legalább fél évig bérlője legyen a lakásnak s fizesse a bérleti díjat.

A módosítással érintett **2/A § (1)** bekezdésében a szociális szintet meghatározó jövedelem szintet a lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V.31.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban: lakbérrendelet) elfogadott szintre kell módosítani.

A **2/A § (3)** bekezdésében a „jövedelem nyilatkozat” meghatározásokat „jövedelem igazolás”-ra módosítanánk. A bérlők az évenként esedékes jövedelmi-vagyoni nyilatkozatukban több esetben –főleg külföldi munkavállalás esetén - csak az általuk beírt adatok alapján nyilatkoznak, s ezzel a módosítással kimondottan igazolniuk is kell jövedelmüket.

A **2/A § (7)** bekezdésében a lakbérrendelet miatti módosítások végett van szükség a változtatásra.

A **2/C §**-ban egy formai hiba törlése történik.

A **2/D §**-ban a piaci alapon történő bérbeadás feltételei találhatók, melyet javasolunk úgy módosítani, hogy a bérleti díj versenyztethető legyen, és a legmagasabb bérleti díjat ajánló bérlővel kerüljön a szerződés megkötésre. Ennek menete: a pályázati kiírásban először megállapításra kerül egy bérleti díj, ami alatti bérleti díj ajánlása esetén érvénytelen a pályázat, továbbá az esetleges „kamu” pályázók kivédése érdekében bánatpénz megfizetését is beépítettük. Így aki ajánlatot tesz de végül nem köt szerződést, az a bánatpénzt elveszíti. Ez a jelenlegi rendszerben nincsen benne.

A javasolt módosításra azért van szükség, hogy túllépjünk a jelenlegi rendre kialakuló helyzeten - amikor fix bérleti díjat határozzunk meg a pályázati kiírásban - beérkezik akár 7-8 pályázat ugyanolyan bérleti díjon és feltételekkel, és innentől fogva –mivel itt szociális alapon nem mérlegelünk – teljesen mindegy, hogy kinek a részére kerül kiutalásra az ingatlan, a döntés teljesen szimpátia alapú. Nincsen a rendszerben lehetőség arra, hogy a pályázók magasabb díjat ajánlhassanak és végül a legtöbbet ajánló kaphassa meg a lakást.

További változtatás, hogy az óvadék (kaució) mértékét 2 hónapról 3 hónapra javasoljuk megemlíteni, mivel nemfizetés esetén a bérlő kiköltöztetéséig több fedezet áll rendelkezésre az elmaradt költségek díjak fedezetére – ugyanakkor meglátásunk szerint ez a három hónap még a pályázóknak megfizethető.. A bérleti szerződés lejártakor a korábbi bérlőt előbérleti jog illeti meg, tehát amikor a lakás bérbeadásra újra pályáztatásra kerül és a bent lakó bérlő is pályázik de más adja a legmagasabb ajánlatot, akkor a legjobb ajánlatban szereplő bérleti díjért a bent lakó korábbi bérlő jogosult bérleti szerződést kötni.

A **2/E. § (2)** bekezdésben egy pontosítást emeltünk bele, a **(3)** bekezdés értelmét veszítette az új lakbérrendelet miatt.

A **21. §** taglalja az üzemeltetési és egyéb társasházi költségek bérlők általi megfizetését ahova egy átfogó „egyéb költség” elnevezést javaslunk beépíteni ami tartalmazza a felújítási hozzájárulást is.

### **Hatásvizsgálat:**

Amennyiben a Testület támogatja a fenti javaslatunkat, úgy a **lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklet** szerinti módosítása szükséges.

Mivel a jogalkotásról szóló törvény a jogszabály előkészítője számára előírja egy előzetes hatásvizsgálat elkészítését és arról – önkormányzati rendelet esetében – a képviselő-testület tájékoztatását, ezért itt ezekről rendelkezni kell.

A tervezett rendeletmódosítás **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

**Társadalmi:** a bérlakásban élők közösségének egy részét érinti, így az ő életükre biztosan hatással van attól függően, hogy a rendelet módosításával maradhatnak-e a szociális alapon jogosultak körében vagy kikerülnek onnan.

A piaci alapú lakás pályáztatása esetén egy tisztább átláthatóbb rendszer jön létre.

**Gazdasági, költségvetési:** Bérbeadói oldalról bevétel növekedést okozhat, mivel a piaci alapú lakások bérleti díjainak licitképessé tételével növekedhet a bérleti díj. Bérbevevői oldalról többletkiadást mind a bérleti díj és az óvadék idejének növelése végett.

**Környezeti és egészségi következménye:** nincs.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** Minimális többletfeladatot jelent a piaci alapú bérbeadás esetén keletkező bánatpénz kezelésnél.

**A jogalkotás elmaradásának esetén:**

Ebben a kérdésben az önkormányzat szabadon önt. A jogalkotás elmaradása esetén a lakások bérletéről szóló rendelet ellentmondásos lesz a korábban elfogadott lakbérrendelettel.

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2019. június 12.

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző 

1.sz. melléklet:

**Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő – testületének ..../---. (..) önkormányzati rendelete a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29) önkormányzati rendelet módosításáról**

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1.§ Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő – testületének a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) 2.§ (2) bekezdése helyébe a következők rendelkezés lép:**

„(2) A lakást csak meghatározott időre, legfeljebb öt évi időtartamra lehet bérbe adni. A bérleti szerződés a piaci alapon bérbe adott lakások kivételével a feltételek fennállása esetén újabb 5 évre meghosszabbítható. **Pályáztatás során piaci alapon bérbe adott lakások esetén a bérleti szerződés a megkötését követő 6 hónapon belül – a bérlő kezdeményezésére – még közös megegyezéssel sem szüntethető meg.**

**2.§ A Rendelet 2/A.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„ (1) Szociális helyzete alapján jogosult önkormányzati lakásra az, akinek a családjában lakásigénylés esetén az igénylő és a vele együtt költöző családtagok, meglévő bérleti szerződés esetén a bérlő és a közös háztartásban élő családtagokat számítva az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a **109.085.-Ft-ot**, továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlannal. Nem rendelkeznek továbbá nagy értékű személygépkocsival, egyéb, az előzőekben nem említett ingatlannal, kivéve a külterületi (szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, erdő művelési ágú) - és az özvegyi haszonélvezeti jogon alapuló haszonélvezettel terhelt ingatlant. Az egyéb ingatlan, vagy nagy értékű személygépkocsi esetén a kizáró ok csak akkor alkalmazható, ha ezen vagyontárgyak együttes értéke a **3.800.000.-Ft-ot** meghaladja. Az elbírálás során előnyben kell részesíteni a régebb óta Szentgotthárdon lakókat.

**3.§ A Rendelet 2/A.§ (3) bekezdése a következő rendelkezés lép:**

(3) Abban az esetben, ha hivatalos tudomás, vagy környezettanulmány alapján a kérelmező életkörülményeire tekintettel a jövedelem **igazolásban** foglaltak vitathatók, fel kell kérni a kérelmezőt illetve az évenkénti felülvizsgálat során a bérlőt az általa és vele közös háztartásban élők által lakott lakás, valamint a saját és vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója tulajdonában álló vagyron fenntartási költségeit igazoló dokumentumok benyújtására. Ha a fenntartási költségek meghaladják a jövedelem **igazolásban** szereplő jövedelem 70 %-át, a valós jövedelmet a fenntartásai költségek figyelembe vételével kell vélelmezni

**4.§ A Rendelet 2/A.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

(7) A szociális alapon, a költségelven és a *piaci alapon* bérbe adott lakások – ide nem értve a 2/D.§ alapján létrejövő piaci bérleti jogviszonyt - bérlőinek vagyoni helyzetét évente felül kell vizsgálni. A felülvizsgálat erre rendszeresített űrlap kitöltésével történik, ami az ingatlankezelőnél vehető át. Az ingatlankezelő évente a február hónapban a postázott lakbér befizetési csekkekkel együtt illetve amennyiben a bérlő a bérleti díjat nem csekken fizeti, úgy külön levélben kiküldi a Bérlő jövedelmi és

vagyoni helyzetére vonatkozó űrlapot is. Amennyiben a Bérlő az űrlapot nem kapja meg, vagy azt elveszíti stb., köteles azt az ingatlankezelőnél beszerezni. Az űrlapot a Bérlő köteles a tárgyév január 31-i állapotának megfelelően kitölteni és legkésőbb március 31-ig az Ingatlankezelőhöz megküldeni. Amennyiben az űrlap és a szükséges igazolások a rendeletben előírt időpontig nem kerülnek leadásra vagy valótlan adatokat tartalmaznak, úgy a következő hónaptól a bérleti díj automatikusan a lakberek megállapításáról [szóló 14/2019. \(V.31.\) önkormányzati](#) rendelet (a továbbiakban: Lakbérrendelet) 4. § (2) bekezdésében szabályozottak szerinti, költségelven bérbé adott lakások bérleti díjával azonos, szociális alapon és a költségelven bérbé adott lakások bérlői esetében. [A költségelvű bérleti díjjal rendelkező bérleti szerződés lejártakor piaci alapon megkötött bérleti szerződéssel rendelkező egyedül álló személyek](#), 35 év alatti fiatal házások, a gyermeket egyedül nevelők és az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok [általi](#) igazolások benyújtásának elmaradása esetén a bérleti díj a [piaci alapon kerül megállapításra](#). Amennyiben a bérlő igazolja, hogy elháríthatatlan külső ok akadályozta meg az űrlap kitöltésében és a szükséges dokumentumok határidőben való beadásában, és az igazolás benyújtásával együtt csatolja a kitöltött űrlapot, úgy a megemelt bérleti díja újból a Lakbérrendelet 4. § (1) bekezdése szerinti [szociális](#) mértékre csökken. Elháríthatatlan külső ok a bérlő olyan tartós távolléte, ahol igazolhatóan nincs mód a küldemény átvételére és a határidőben való bejuttatására, illetve a Bérlőnek az igazolt, folyamatos, tartós kórházi kezelése az űrlap kiküldése és visszaküldésére rendelkezésre álló időszakban. A valós adatokkal kitöltött űrlap és az igazolások benyújtása a bérlő kötelezettsége, annak elmulasztása, valamint valótlan adatok szolgáltatása, illetve azok eltitkolása lényeges kötelezettségzegésének minősül, mely a bérleti szerződés felmondását is maga után vonhatja.

## **5.§ A Rendelet 2/C.§ a következők szerint módosul:**

„2/C. § Munkakörhöz kapcsolódó önkormányzati bérlakás:

Munkakörhöz kapcsolódóan lakás Szentgotthárd Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatában kötelezően és önként vállalt feladatainak ellátásához szükséges szakemberek elhelyezésére, az önkormányzat vagy a Szentgotthárd és Térsége Önkormányzati Társulás, vagy a Szentgotthárdon működő oktatási intézményekben foglalkoztatott pedagógusok, az egészségügyi alapellátásban és szakorvosi ellátásban dolgozók és a Rendőrség alkalmazásában lévő, a Szentgotthárdi Rendőrőrsön foglalkoztatott szakemberek elhelyezéséhez adható bérbé”.

## **6.§ A Rendelet 2/D.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:**

„2/D. §: Piaci alapon bérbé adott önkormányzati bérlakás:

(1) [Megüresedett](#), és nem szociális jelleggel és nem munkakörhöz kapcsolódóan bérbé adott lakásokat piaci viszonyok szerint lehet bérbé adni.

(2) [A Bizottság által piaci alapon megállapított bérleti díj, a minimum bérleti díj, melytől a pályázó felfele eltérhet. A minimum bérleti díjat el nem érő pályázat érvénytelen.](#)

(3) [A piaci alapon bérbé adott lakás esetén 3 havi pályázatában megadott bérleti díjnak megfelelő óvadék \(kaució\) megfizetését is vállalnia kell a bérlőnek, melyet a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni.](#)

(4) [A piaci alapon meghirdetett lakásra a pályázatokat zárt borítékban kell benyújtani. A zárt boríték külső oldalára rá kell írni a pályázó nevét és címét, a megpályázott lakás címét és „Bizottsági ülésen bontandó” felirattal kell ellátni. A zárt borítékban nyilatkozni kell arról, hogy az ajánlatot tevő a pályázati kiírás feltételeit vállalja és a megajánlott havi bérleti díjat konkrét forintösszegben, továbbá a borítékban tartalmaznia kell a bánatpénz befizetését igazoló dokumentumot. Az ajánlat érvénytelen, ha a megajánlott bérleti díj nem éri el a pályázati kiírás szerinti összeget. A lezárt borítékot az Eszközkezelő önkormányzati bizottság ülésén bontják fel. A lezárt borítékban adott pályázat érvénytelen. A jelen bekezdésben írt formai előírásoknak nem megfelelő pályázat érvénytelen.](#)

(5) A piaci alapon meghirdetett lakásra a beérkezett pályázatok közül nyertesnek a legmagasabb lakbért vállaló pályázót kell kihirdetni, részére kell a lakást kiutalni.

(4) A beérkezett pályázatok biztosítékeként a pályázati határidő lejártáig 50.000.-Ft bánatpénz fizetendő, mely összeget az ingatlankezelő számlájára kell megfizetni.

(6) A bánatpénz az ajánlattevő bérleti szándéka komolyságának bizonyítására szolgál. A bánatpénzt a pályázat benyújtásának határidejéig át kell utalni az ingatlankezelő számlájára és az átutalásról szóló igazolást az pályázathoz mellékelni kell. A nyertes ajánlattevő bánatpénze a bérleti díjba beszámít, míg a többi ajánlattevő bánatpénze a pályázat ügyében való döntést követő 15 napon belül kamat nélkül visszafizetésre kerül.

(7) Amennyiben a pályázat alapján nyertes bérleti szerződéskötésre jogosult ajánlattevő a szerződést önhibájából nem köti meg, vagy a nyertes ajánlattevő oldalán felmerülő okból a szerződés érvénytelen vagy semmis, a befizetett bánatpénz visszafizetésére a befizető ajánlattevő nem tarthat igényt.

(8) Amennyiben a legjobb ajánlatot adó pályázóval nem történik szerződés kötés, úgy ezt követően a második, ennek visszalépése esetén a harmadik helyezett érvényes pályázatot adó pályázóval is köthető bérleti szerződés.

(9) A bérleti szerződés lejártakor – a határozott idő eltelte esetén – a bérbeadásra ismételt meghirdetett lakás addigi bérlőjét - amennyiben a bérleti jogviszony fennállása idején a bérlői kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette és egyetlen esetben sem kellett bérleti díjtartozás, vagy a bérbeadó felé fizetendő egyéb tartozás miatt felszólítani a fizetésre, továbbá a bérlő által fizetendő rezsiköltségekre tartozása nincs a bérleti jogviszony lejártakor - előbérleti jog illeti meg abban az esetben, ha a lakásra meghirdetett pályázaton ismét bérleti ajánlatot tett. Ebben az esetben ha a lakásban lakó addigi bérlő bár nem a legmagasabb ajánlatot adta, de a pályázatra beérkezett legmagasabb bérleti díjat elfogadja, akkor a bérleti szerződést ismét vele kell megkötni.”

## **7.§ A Rendelet 2/E.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) Az (1) bekezdés szerinti bérlők esetében amennyiben a 2/A. § (7) bekezdésében szereplő jövedelmi és vagyoni helyzet felülvizsgálatakor, vagy a bérlő által jelzett jövedelmi és vagyoni viszony változás alapján egyértelműen bizonyítható, hogy a bérlő szociális alapon jogosult bérlakásra, úgy attól az időponttól a bérleti díjat szociális alapon kell megállapítani mindaddig, amíg a bérleti jogviszony fennállása idején ez az állapot fennáll. Ebben az esetben a bérleti jogviszony lejártáig a jelen rendelet 2/A. §-ának a szabályai vonatkoznak rá.”

## **9.§ A Rendelet 21.§ (2) - (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

„21. § (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosított lakások bérlői kötelesek megtéríteni az ingatlankezelő által kifizetett üzemeltetési költségen felül **egyéb költségként** a társasházban fizetendő felújítási hozzájárulásból az önkormányzati bérlakásra eső részt is.

(3) Az üzemeltetési költséget és **az egyéb költségként beszedett** felújítási hozzájárulás összegét az ingatlankezelő állapítja meg a társasházban levő önkormányzati bérlakás esetén a társasházi közgyűlésen elfogadott összeg alapján, melyet a bérlő köteles megfizetni.

A 2/A. §-ban szabályozott Szociális alapon bérbe adott lakások bérlői a felújítási hozzájárulás összegéből 20 Ft/m<sup>2</sup> összeget, az **egyéb költség** üzemeltetési költségbe tartozó társasházkezelői díjból bruttó 850 Ft-ot fizetnek meg.

Az üzemeltetési költség és a felújítási hozzájárulás megfizetése is a bérlő lakossági folyószámlájáról történik csoportos beszedési megbízással abban az esetben, ha a bérlőnek e rendelet szerint lakossági folyószámlával kell rendelkeznie.”

## **10.§ (1) A Rendelet 2/E.§ (3) bekezdése hatályát veszti.**

(2) A rendelet 2019. július 01. napján lép hatályba.

Huszár Gábor  
Polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

Kihirdetési záradék:

Indokolás:

1.§-hoz:

Ezen kitétel beépítésével szeretnénk biztosítani egy minimális bérleti időtartam beépítését.

2.§-hoz:

A lakbérrendeletben meghatározásra került a jövedelem szint, ezért szükséges annak harmonizációja.

3.§-hoz:

A bérlők az évenként esedékes jövedelmi-vagyoni nyilatkozatukban több esetben –főleg külföldi munkavállalás esetén - csak az általuk beírt adatok alapján nyilatkoznak, s ezzel a módosítással kimondottan igazolniuk is kell jövedelmüket.

4.§-hoz:

A lakbérrendelet miatti módosítások végett van szükség a változtatásra

5. §-hoz: Formai,alaki hiba korrekciója végett van szükség a törlésre.

6.§-hoz:

Javasoljuk a piaci alapú bérleti díjat licitképpessé tenni, mely során magasabb bevételre tehetünk szert, tisztábbá, indokolhatóvá teszi a lakáskiutalás rendszerét.

A „kamu”, megtévesztő pályázók kivédése érdekében bánatpénz megfizetését javasolt beépíteni.

Az óvadék (kaució) mértékének megemlése nagyobb biztonságot és fedezetet jelent a bérbeadó részére nemfizetés esetén a szerződés felmondása és az eltelt kiköltözés/kiköltöztetés idejére vonatkozóan.

A lakásban lakó bérlő részére a további bérlet lehetősége biztosítva legyen. A határozott időtartam lejártát követő időszakra a lakás újra bérbeadás céljából pályáztatásra kerül, s a legjobb ajánlatban szereplő bérleti díjért a bérlő előbérleti jogával élhet.

7.§-hoz:

Az adott bekezdésben szükséges hivatkozni a bekezdésben érintettekről.

8.§-hoz:

A lakbérrendelet miatti módosítások végett értelmetlenné vált ezen bekezdés.

9.§-hoz:

Az üzemeltetési és egyéb társasházi költségek bérlők általi megfizetése végett egy átfogó „egyéb költség” elnevezést javaslunk beépíteni ami tartalmazza a felújítási hozzájárulást is.