

**Tárgy: A lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.)
önkormányzati rendelet és a lakások bérletéről szóló
12/2001.(III.29.) önkormányzati rendelet módosítása**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2016. november 30-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A lakások bérletéről szóló 12/2001.(III.29.) önkormányzati rendelet módosítása

Önkormányzati rendeleteink mindig megpróbálják az éppen szabályozott terület minél több életviszonyát, lehetséges fordulatát szabályozni, de az élet mindig produkál olyan helyzeteket is amelyek éppen nincsenek szabályozva. Most is fordultak elő ilyenek – ezekre tekintettel ismét áttekintettük a rendeleteinket és néhány dolgot szabályozásra javasolunk. A rendeletünk szerint a lakások bérbeadása 4 módon lehetséges:

- Szociális alapon
- Költségelven
- Munkakörhöz kötötten
- piaci alapon

A jelen rendeletmódosítás fő iránya a szociális alapon bérbe adott lakásokat érinti, ill azok bérlőit, Pontosítani, ill. bővíteni kívánjuk a szociális alapon történő lakáshoz jutáskor vizsgálandó feltételeket - ezért szükséges a megfogalmazás részletekbe menő kifejtése, hogy egyértelművé váljon, és könnyen alkalmazható legyen mindenki számára. Az előterjesztésben használt jelzések: **kék: javasolt módosítás, piros, törlendő**

:

2/A. § Szociális alapon bérbe adott lakások:

*„ (1) A szociális helyzete alapján jogosult az önkormányzati lakásra az, akinek a családjában- a vele együtt költöző illetve közös háztatásban élő családtagokat számítva- az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a **81.995.-Ft-ot** és a vele együtt költöző családtagok- ingatlannal vagy nagy értékű személygépkocsival nem rendelkeznek, kivéve a külterületi és a haszonélvezettel terhelt ingatlant.*

*Ez a kizáró ok csak akkor alkalmazható, ha a vagyontárgyak együttes értéke a **2.800.000-Ft-ot** meghaladja.*

Az elbírálás során előnyben kell részesíteni a régebb óta Szentgotthárdon lakókat.”

A jelenlegi szövegezés szerint úgy tűnik, hogy a szociális alapon történő bérbe adásnál a feltételek csak az új igénylőkre vonatkoznak, holott ezen § mind az igénylőkre, mind a bérleti szerződéssel rendelkező bérlőkre is vonatkozik, ezért javasoljuk az alábbi módosításokat:

2/A. § Szociális alapon bérbe adott lakások:

„ (1) A szociális helyzete alapján jogosult ~~az~~ önkormányzati lakásra az, akinek a családjában lakásigénylés esetén az igénylőt és a vele együtt költöző családtagokat, meglévő bérleti szerződés esetén ~~illetve a bérlőt és a közös háztatásban élő családtagokat~~ számítva az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a **81.995.-Ft-ot**, továbbá ~~nem rendelkeznek~~ legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlannal, ~~és a vele együtt költöző családtagok~~ valamint egyéb ingatlannal, ~~vagy~~ nagy értékű személygépkocsival ~~nem rendelkeznek~~, kivéve a külterületi (szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, erdő)-, és az özvegyi jogon alapuló haszonélvezettel terhelt ingatlant. Az egyéb ingatlan, vagy nagy értékű személygépkocsi esetén ~~Ez~~ a kizáró ok csak akkor alkalmazható, ha a vagyontárgyak együttes értéke a **2.800.000-Ft-ot** meghaladja. Az elbírálás során előnyben kell részesíteni a régebb óta Szentgotthárdon lakókat.”

2/A. § (7) bekezdés egyik részletét is pontosítani kell, hogy minden esetet tartalmazzon:

(7) A szociális alapon, a költségelven és a *piaci alapon* bérbe adott lakások bérlőinek vagyoni helyzetét évente felül kell vizsgálni. A felülvizsgálat erre rendszeresített űrlap kitöltésével történik, ami az ingatlankezelőnél vehető át. Az ingatlankezelő évente 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, úgy a következő hónaptól a bérleti díj automatikusan a lakberek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Lakbérrendelet) 4.§. (2) bekezdésében szabályozottak szerinti, költségelven bérbe adott lakások legmagasabb bérleti díjával azonos, vagyis a havi általános lakbér a Lakbérrendelet 4.§. (1) bekezdése szerinti lakbérhez képest a Lakbérrendelet 4.§. (2) bekezdése szerinti 100%-kal megemelkedik a *szociális alapon, és a költségelven bérbe adott lakások bérlői esetében*. A 35 év alatti fiatal házaspárok, a gyermeket egyedül nevelők és az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok részére piaci alapon bérbe adott lakásoknál az igazolások benyújtásának elmaradása esetén a bérleti díj a mindenkori általános lakbér korrekciókkal számított mértékének 5-szörös összegére emelkedik. 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 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 ~~benyújtásának elmulasztása~~ benyújtása a bérlő kötelezettsége, ~~annak elmulasztása, valamint valótlan adatok szolgáltatása, illetve azok eltitkolása~~ lényeges kötelezettség megszegésének minősül, mely a bérleti szerződés felmondását is maga után vonhatja.

2/A. § (8) bekezdésben, s a további 2/B. és 2/E. §-ban a korábbi rendeletmódosítás alkalmával nem együtt került feltüntetésre a „jövedelmi és vagyoni” szókapcsolat, ezért ezeket is korrigálni kell az érintett bekezdésekben.

(8) A szociális alapon bérebe adott lakás bérlője a jövedelmi és **vagyoni** viszonyainak megváltozását köteles bejelenteni, azt az önkormányzat a jelen § (3) és (6) bekezdésében írottak értelemszerű alkalmazásával ellenőrizheti.

2/B. § Költségelven bérebe adott lakások:

(1) Költségelven bérebe adott lakásnak minősül az az eredetileg a 2/A.§ alapján bérebe adott bérlakás, melynek bérlőjéről a 2/A.§ (7) bek. szerinti éves felmérés során megállapítható, hogy megváltozott jövedelmi és vagyoni viszonyai miatt szociális alapon már nem jogosult a bérlakásra. Ebben az esetben a fennálló bérleti jogviszony a bérlő döntése alapján megszűnik, vagy a jelen §-ban foglaltak szerint módosul.

(2) Amennyiben a 2/A. § (7) bek. szerinti felmérés alapján a szociális alapon való lakásbérlet feltételei nem állnak fenn, az ingatlankezelő értesítést küld a bérlő részére és a bérlő a választása szerint vagy elfogadja a lakásbérlet átalakítását, vagy az ingatlankezelő a bérleti szerződés megszüntetését kezdeményezi.

(3) A megszűnés szabályai: a bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel szűnik meg úgy, hogy a Bérlő nyilatkozatát az Önkormányzat képviselője írásban elfogadja. Ebben az esetben a Bérlő köteles a lakást 60 napon belül az e rendelet szerinti állapotban átadni.

(4) Az átalakítás szabályai: Amennyiben a Bérlő a lakást nem adja le, a bérleti jogviszony bérleti díj mértékére vonatkozó része megváltozik, és a következő hónaptól a **Lakbérrendelet szerinti** megváltozott bérleti díjat kell fizetni.

(5) A költségelven bérebe adott lakás bérlője a jövedelmi és **vagyoni** viszonyainak megváltozását köteles bejelenteni, azt az ingatlankezelő a 2/A. § (3) és (7) bekezdésében írottak értelemszerű alkalmazásával ellenőrizheti. Ezen túlmenően is a bizottság saját kezdeményezésre történő döntéssel vagy a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal illetve az ingatlankezelő kezdeményezése alapján hozott döntéssel az ellenőrzést a költségelven bérbeadott bérlakások bérlőinél is elrendelheti.

2/E. § (1) A rendelet 2/B. §-a alapján költségelven bérebe adott lakásokra vonatkozó határozott idejű szerződés lejártát követően, vagy korábban szociális alapon kiutalt lakásban lakó jogcím nélküli lakáshasználat esetében, amikor a bérlők vagy használók jogosultak új bérleti szerződés megkötésére, de a **jövedelmi vagy** vagyoni helyzetük alapján nem jogosultak szociális alapon bérlakásra, új bérleti szerződés kötése az általuk addig bérelt vagy használt lakás vonatkozásában csak piaci alapon lehetséges azzal az eltéréssel, hogy nem kell a 2/D. § (2) bekezdésében szereplő óvadékot (kauciót) megfizetni és a lakás nem kerül meghirdetésre.

(2) 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.

(3) Amennyiben az (1)-(2) bekezdés alapján létrejött bérleti szerződés fennállása ideje alatt a 2/A. § (7) bekezdésében szabályozott **jövedelmi és** vagyoni helyzet felülvizsgálatakor, vagy a bérlő által jelzett **jövedelmi és vagyoni** viszony változás alapján egyértelműen megismerhető, hogy a bérlő a lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdésében meghatározott kedvezményes piaci alapú bérleti díjra jogosult, úgy attól az időponttól a bérleti díj kedvezményes piaci alapon kerül megállapításra.

A LAKÁSBÉRLET MEGSZŰNÉSE fejezetben is szükséges a pontosítás, a korábbi módosításokkal történő ellentmondás megszüntetése.

16.§ (1) A bérlő köteles

- a) családi ház, vagy lakás vásárlásakor az adásvételi szerződés aláírásától,
- b) családi ház építése esetén a használatbavételi engedély jogerőssé válásától számított 60 napon belül az általa bérelt lakást a jelen rendeletben foglaltak szerint leadni.

(2) A bérleti jogviszony a törvényben és e rendeletben meghatározott eseteken túl megszűnik - kivéve a lakbérrendelet szerinti **mindenkori általános lakbér 5-szörös összegét tartalmazó bérleti jogviszony esetét**-, amennyiben a bérlőnek, **és a bérlőtársnak és a közös háztartásban élő családtagnak a bérelt lakással azonos településen** megfelelő és beköltözhető **lakástulajdona** lakóingatlan tulajdona van legalább 1/4 tulajdoni arányban, **kivéve az özvegyi jogon alapuló haszonélvezettel terhelt ingatlant**. Ebben az esetben a megfelelőséget és ehhez kapcsolódóan az eset összes körülményeit alaposan vizsgálni kell és a megszűnés megállapítása során az ingatlanban fennálló viszonyokat teljes körűen fel kell deríteni.

II. A lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet

A fenti, lakások bérletéről szóló rendeletmódosítással összhangban a lakbérrendeletet is módosítani kell. A lakbérrendelet a költségelven bére adott lakásoknál eddig csak a jövedelmi viszony esetén állapított meg magasabb bérleti díjat, s nem szabályozta a vagyoni (pl. lakóingatlan, vagy nagy értékű gépjármű esetén, stb..) kialakuló helyzet alapján alkalmazott bérleti díjat. Ezért a 4.§ új, (2a) bekezdéssel egészül ki.

„4.§ (2) Költségelven bére adott lakások esetén ~~(amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a **81.995.-Ft-ot**),~~ vagy a Lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, **102.490.-Ft-ot**, a havi lakbér általános mértéke a következő korrekciókkal módosul:

Amennyiben a jövedelmi határok a 4.§ (1) bek. szerinti mértéket meghaladják	A havi általános lakbér emelésének mértéke a 4.§ (1) bek. szerinti lakbérhez képest:
0 -10.000.- Ft-tal	50 %
10.000 - 20.000.- Ft-tal	70 %
Több, mint 20.000.- Ft-tal	100 %

(2a) Költségelven bérebe adott lakások esetén amennyiben a bérlő vagyoni helyzete meghaladja a Lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (1) bekezdésében szereplő mértéket, akkor a havi lakbér mértéke a (4) bekezdésben szereplő magasabb bérleti díj szerint kerül megállapításra.

(4) A piaci viszonyok szerint bérebe adott lakás bérleti díja a mindenkori általános lakbér és az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság által, az 5. § (2), (4) és (5) bekezdése szerinti korrekciók közül – amennyiben számítható - legalább egy korrekció figyelembe vétele szerint számított mértékének 5-szörös összegével azonos. A 35 év alatti fiatal házások, egyedül álló személyek, gyermeket egyedül nevelők és az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok esetében a piaci alapon megállapított bérleti díj a mindenkori általános lakbér és az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság által az 5. § (2), (4) és (5) bekezdése szerinti korrekciók közül - amennyiben számítható - legalább egy korrekció figyelembe vétele szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szoros összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **142.730.-Ft-ot, továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlannal**. Ugyancsak e szabály vonatkozik a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/E. §-ában szabályozott, piaci alapon bérebe adott önkormányzati bérlakások lejárt szociális vagy költségelvű lakásbérletek bérletére is azzal az eltéréssel, hogy a kedvezményes, 3-szoros bérleti díj minden esetben alkalmazható abban az esetben, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **142.730.-Ft-ot**.

III.

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 hatása: Az önkormányzati bérlakás bérlői számára jelent változást.

A rendeletmódosítás gazdasági, költségvetési hatása: A korrekciók egy része következtében nőnek bizonyos esetekben a bérleti díjkból származó bevételek és/vagy meggyorsulhat egyes bérlakások leadása.

Környezeti és egészségi következménye: Nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Van, hiszen a továbbiakban több szempontot és eserenként bonyolultabba adminisztrációs munkát igényelhet.

A jogalkotás elmaradásának esetén a z említett területek továbbra is szabályozatlanok illetve nem kellően szabályozottak lesznek.

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2016. november 22.

Dr.  Dancsics 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 az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.42. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. § Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő - testületének a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 2/A. § (1) helyébe a következő szöveg lép:

„(1) A 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 háztatásban élő családtagokat számítva az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a **81.995.-Ft-ot**, továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlanl. Nem rendelkeznek továbbá nagy értékű személygépkocsival, egyéb, az előzőekben nem említett ingatlanl, 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 **2.800.000-Ft-ot** meghaladja.

Az elbírálás során előnyben kell részesíteni a régebb óta Szentgotthárdon lakókat.”

2. § A Rendelet 2/A. § (7) helyébe a következő szöveg lép:

„(7) A szociális alapon, a költségelven és a *piaci alapon* bérbbe adott lakások 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 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Lakbérrendelet) 4.§ (2) bekezdésében szabályozottak szerinti, költségelven bérbbe adott lakások legmagasabb bérleti díjával azonos, vagyis a havi általános lakbér a Lakbérrendelet 4.§ (1) bekezdése szerinti lakbérhez képest a Lakbérrendelet 4.§. (2) bekezdése szerinti 100%-kal megemelkedik a *szociális alapon, és a költségelven bérbbe adott lakások bérlői esetében*. A 35 év alatti fiatal házások, a gyermeket egyedül nevelők és az

öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok részére piaci alapon bérbe adott lakásoknál történő igazolások benyújtásának elmaradása esetén a bérleti díj a mindenkori általános lakbér korrekciókkal számított mértékének 5-szörös összegére emelkedik. 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 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 **kötelezettség**szegésének minősül, mely a bérleti szerződés felmondását is maga után vonhatja.”

3. § A Rendelet 2/A § (8) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

„2/A § (8) A szociális alapon bérbe adott lakás bérlője a jövedelmi és **vagyoni** viszonyainak megváltozását köteles bejelenteni, azt az önkormányzat a jelen § (3) és (6) bekezdésében írottak értelemszerű alkalmazásával ellenőrizheti.”

4.§ A Rendelet 2/B. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép

„(1) Költségelven bérbe adott lakásnak minősül az az eredetileg a 2/A.§ alapján bérbe adott bérlakás, melynek bérlőjéről a 2/A.§ (7) bek. szerinti éves felmérés során megállapítható, hogy megváltozott jövedelmi és vagyoni viszonyai miatt szociális alapon már nem jogosult a bérlakásra. Ebben az esetben a fennálló bérleti jogviszony **a Rendelet 16.§ (2) bekezdésében foglalt esetet kivéve** a bérlő döntése alapján megszűnik, vagy a jelen §-ban foglaltak szerint módosul”

(2) A Rendelet 2/B. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az átalakítás szabályai: Amennyiben a Bérlő a lakást nem adja le, a bérleti jogviszony bérleti díj mértékére vonatkozó része megváltozik, és a következő hónaptól a **Lakbérrendelet szerinti** megváltozott bérleti díjat kell fizetni.”

(2) A Rendelet 2/B. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A költségelven bérbe adott lakás bérlője a jövedelmi **és vagyoni** viszonyainak megváltozását köteles bejelenteni, azt az ingatlankezelő a 2/A. § (3) és (7) bekezdésében írottak értelemszerű alkalmazásával ellenőrizheti. Ezen túlmenően is a bizottság saját kezdeményezésre történő döntéssel vagy a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal illetve az ingatlankezelő kezdeményezése alapján hozott döntéssel az ellenőrzést a költségelven bérbeadott bérlakások bérlőinél is elrendelheti.”

5.§ A Rendelet 2/E. § (1)- (3) bek. helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (1) A rendelet 2/B. §-a alapján költségelven bérebe adott lakásokra vonatkozó határozott idejű szerződés lejártát követően, vagy korábban szociális alapon kiutalt lakásban lakó jogcím nélküli lakáshasználat esetében, amikor a bérlők vagy használók jogosultak új bérleti szerződés megkötésére, de a **jövedelmi vagy** vagyoni helyzetük alapján nem jogosultak szociális alapon bérlakásra, új bérleti szerződés kötése az általuk addig bérelt vagy használt lakás vonatkozásában csak piaci alapon lehetséges azzal az eltéréssel, hogy nem kell a 2/D. § (2) bekezdésében szereplő óvadékot (kauciót) megfizetni és a lakás nem kerül meghirdetésre.

(2) 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.

(3) Amennyiben az (1)-(2) bekezdés alapján létrejött bérleti szerződés fennállása ideje alatt a 2/A. § (7) bekezdésében szabályozott **jövedelmi és** vagyoni helyzet felülvizsgálatakor, vagy a bérlő által jelzett **jövedelmi és vagyoni** viszony változás alapján egyértelműen megismerhető, hogy a bérlő a lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdésében meghatározott kedvezményes piaci alapú bérleti díjra jogosult, úgy attól az időponttól a bérleti díj kedvezményes piaci alapon kerül megállapításra.”

6. § (1) A Rendelet 16.§ (1) bek. a) pontja a következők szerint módosul:

„(1) A bérlő köteles

a) családi ház, vagy lakás tulajdonjogának megszerzésekor a tulajdonjogának földhivatali bejegyzésétől”

(2) Rendelet 16.§ (2) helyébe a következő szöveg lép:

„(2) A bérleti jogviszonyt a törvényben és e rendeletben meghatározott eseteken túl **fel kell mondani - a Rendelet 2/D. § alapján piaci alapon bérebe adott, a lakbérrendelet szerinti mindenkor általános lakbér 5-szörös összegét tartalmazó bérleti jogviszony esetét kivéve -**, amennyiben a bérlőnek, bérlőtársnak és a közös háztartásban élő családtagnak megfelelő és beköltözhető **lakóingatlan tulajdona** van legalább 1/4 tulajdoni arányban, **kivéve ez alól az özvegyi haszonélvezeti jogon alapuló haszonélvezettel terhelt ingatlant.** Ebben az esetben a megfelelést és ehhez kapcsolódóan az eset összes körülményeit alaposan vizsgálni kell és a megszűnés megállapítása során az ingatlanban fennálló viszonyokat teljes körűen fel kell deríteni.”

7. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Huszár Gábor
polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Kihirdetés:

Indokolás:

1.§-hoz: szociális alapon történő bérebe adásnál a illetve a bérleti viszony fenntartásánál szükséges a feltételeket pontosítani.

2.§-hoz: jövedelmi, vagyoni viszony felmérésekor a szankcionálás eseteit szükséges részletezni, amennyiben a bérlők által adott adatok nem felelnek meg a valóságnak, ill. eltitkolt adatok esetén, vagy adatszolgáltatás elmulasztása esetén szükséges szankciót alkalmazni.

3-5.§-hoz: a jövedelmi és vagyoni viszonyokat együtt kell kezelni.

6.§-hoz: A bérleti jogviszony megszűnésének eseteit szükséges az előző módosításokkal összehangolni.

2.sz. melléklet:

**Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének /---. (----)
önkormányzati rendelete**

**A lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.42. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás és az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1.§ Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő a lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Lakbérrendelet) 4. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„4.§ (2) Költségelven bérbe adott lakások esetén amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a **81.995.-Ft-ot**, vagy a Lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, **102.490.-Ft-ot**, a havi lakbér általános mértéke a következő korrekciókkal módosul:

Amennyiben a jövedelmi határok a 4.§ (1) bek. szerinti mértékét meghaladják	A havi általános lakbér emelésének mértéke a 4.§ (1) bek. szerinti lakbérhez képest:
0 -10.000.- Ft-tal	50 %
10.000 - 20.000.- Ft-tal	70 %
Több, mint 20.000.- Ft-tal	100 %

2.§ A Lakbérrendelet 4. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Költségelven bérbe adott lakások esetén amennyiben a bérlő vagyoni helyzete meghaladja a Lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (1) bekezdésében szereplő mértékét, akkor a havi lakbér mértéke a (4) bekezdésben szereplő magasabb bérleti díj szerint kerül megállapításra.”

3.§ A Lakbérrendelet 4. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) A piaci viszonyok szerint bérbe adott lakás bérleti díja a mindenkor általános lakbér és az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság által, az 5. § (2), (4) és (5) bekezdése szerinti korrekciók közül – amennyiben számítható - legalább egy korrekció figyelembe vétele szerint számított mértékének 5-szörös összegével azonos. A 35 év alatti fiatal házaspár, egyedül álló személyek, gyermeket egyedül nevelők és az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok esetében a piaci alapon megállapított bérleti díj a mindenkor általános lakbér és az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság által az 5. § (2), (4) és (5) bekezdése szerinti korrekciók közül - amennyiben számítható - legalább egy korrekció figyelembe vétele szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szörös összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **142.730.-Ft-ot**, továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlannal. Ugyancsak e szabály vonatkozik a

lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/E. §-ában szabályozott, piaci alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások lejárt szociális vagy költségvetési lakásbérletek bérletére is azzal az eltéréssel, hogy a kedvezményes, 3-szoros bérleti díj minden esetben alkalmazható akkor, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **142.730.-Ft-ot.**”

4. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Huszár Gábor
polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Kihirdetés:

Indokolás:

1.§-hoz: A „(amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a **81.995.-Ft-ot**)” szövegrészből a zárójelet érdemes elhagyni.

2.§-hoz: Amennyiben vagyoni helyzete alapján a szociális lakás bérlője nem jogosult a szociális alapon megállapított lakbérre, szükséges meghatározni a fizetendő lakbér mértékét.

3.§-hoz: A piaci alapú, kedvezményes lakbér mértékének feltételeit szükséges kiegészíteni a vagyoni helyzet figyelembe vételével.