

Jászkisér Város Önkormányzata Képviselő-testületének

3/2024. (I. 26.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről

Jászkisér Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 10. § (2) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 15. §-ában, a 17. § (2) bekezdésében, a 18. § (1) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) és (3) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, az 54. §-ában, az 58. § (2)-(3) bekezdésében, a 62. § (3) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében, a 80. § (1)-(2) bekezdésében és a 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva; Jászkisér Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2013. (XI.4.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 3.1.15. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Településfejlesztési és Munkaügyi Bizottsága, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Jászkisér Város Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló valamennyi bérlakásra, a hozzájuk tartozó közös használatú helyiségekre, továbbá a helyiségekre, illetve azok bérlőire, használóira.

(2) E rendeletben foglaltakat kell alkalmazni akkor is, ha Jászkisér Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) olyan lakást jelöl ki értékesítésre, amely az állam tulajdonából ingyenesen került az önkormányzat tulajdonába.

(3) A Képviselő-testület e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok kezelését a Jászkiséri Polgármesteri Hivatal útján biztosítja.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

A rendeletben használt fogalmakra a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben (a továbbiakban: lakástörvény) foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

3. Hatáskörök megosztása

3. §

(1) A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint e rendelet keretei között

- a) az éves költségvetés keretében meghatározza az e rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek felújítására, karbantartására, javítására, továbbá a vételárkedvezményre fordítható összeget,
- b) gyakorolja a tulajdonost megillető jogokat,
- c) dönt a közérdekű célból történő bérbeadásról,
- d) dönt a pályázati forrásból felújított, korszerűsített lakások (a továbbiakban: esélyotthonok) bérbeadásáról,
- e) dönt a költségelvű lakás bérbeadásáról,
- f) dönt a bérleti szerződések meghosszabbításáról,
- g) dönt a bérlőkijelölési jog biztosításáról,
- h) dönt a bérlőkijelölés alapján megkötendő bérleti szerződésről,
- i) megváltoztathatja a bérlakások elsődleges hasznosítási módját.
- j) dönt a lakás nem lakás céljára történő bérbeadásáról,
- k) döntést hoz, amennyiben a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony bérbeadó általi rendes felmondásakor a bérlő pénzbeli térítési igénnyel, cserelakás biztosítása iránti igénnyel lép fel, vagy a lakásbérleti szerződést a felek közös megegyezéssel szüntetik meg,
- l) bruttó 500.000, - Ft bérlő által vállalt beruházási összeghatár felett dönt a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel, átalakítás, korszerűsítés esetén a költségek bérleti díjba történő beszámításáról,
- m) dönt a helyiség pályázati eljárás lefolytatása nélküli bérbeadásáról,
- n) dönt a lakások és helyiségek értékesítéséről, megállapítja a vételárat.
- o) dönt a rendkívüli szociális krízishelyzet alapján történő bérbeadásról,
- p) ö) gyakorolja az e rendelet szerinti bérlőkijelölési jogot,
- q) levezeti a lakás vagy helyiség bérbeadására vonatkozó versenytárgyalást,
- r) dönt a helyiség eseti bérbeadásáról,
- s) írásban hozzájárul a helyiség bérlő általi felújításához, a bérlő által végzett beruházáshoz.

(2) Jászkisér Város Önkormányzata Pénzügyi, Településfejlesztési és Munkaügyi Bizottsága (a továbbiakban: Pénzügyi Bizottság) az Ltv., valamint e rendelet keretei között

- a) elbírálja a piaci alapú lakások, valamint helyiségek bérletére beérkezett pályázatokat,
- b) javaslatot tesz a lejárt bérleti szerződés meghosszabbítására,
- c) bruttó 500.000, - Ft bérlő által vállalt beruházási összeghatár alatt dönt a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel, felújítás, korszerűsítés esetén a költségek bérleti díjba történő beszámításáról,
- d) dönt a vételárreszlet mértékéről, a részletfizetés időtartamáról, a vételárendedmény mértékéről,
- e) dönt a bérlő és bérbeadó megállapodásáról a lakás és a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele tárgyában,
- f) dönt a bérlő és bérbeadó megállapodásáról a lakás és helyiség átalakításának, korszerűsítésének tárgyában.

(3) Jászkisér Város Önkormányzata Szociális és Egészségügyi Bizottsága (a továbbiakban: Szociális Bizottság) és a Pénzügyi, Településfejlesztési és Munkaügyi Bizottság az Ltv., valamint e rendelet keretei között elbírálja a lakások szociális alapon történő bérbeadására beérkezett pályázatokat.

(4) A Jászkiséri Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) e rendelet keretei között

- a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő, és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, helyiségekről, bérlőkről, a befizetett lakbérekéről, hátralékokról,
- b) ellátja azokat a feladatokat, amelyek lakáskezelési, fenntartási, üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási és felújítási tevékenységgel, valamint a lakások rendeltetésszerű használatra átadásával, visszaadásával, a lakbérek és egyéb szolgáltatási díjak közlésével, beszedésével (behajtásával) kapcsolatosak,
- c) elkészíti és postára adja az e rendeletben meghatározott figyelmeztetéseket, felhívásokat és felmondásokat,
- d) szükség szerint adatszolgáltatást, információt nyújt a Képviselő-testület, a bizottságok, valamint a polgármester részére a döntéshozatal elősegítése érdekében a megüresedő lakásokról és fizetési hátralékkal rendelkező bérlőkről,
- e) köteles a Képviselő-testület részére minden év május 31. napjáig tájékoztatót készíteni az üzemeltetésében lévő lakások és helyiségek esetében a bérbeadói jogok gyakorlásáról és a bérlőkre és a bérbeadóra háruló kötelezettségek teljesítéséről,
- f) előterjesztéssel él a Képviselő-testület felé a lakások és helyiségek lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről,
- g) köteles a lakás, helyiség kiürítése iránti eljárást megindítani a 100.000, - Ft összeghatárt elérő, vagy kéthavi bérleti, vagy közüzemi díj tartozás felhalmozása esetén,
- h) a bérleti szerződés lejártát megelőzően köteles gondoskodni a bérlemény újbóli bérbeadása érdekében szükséges intézkedések megtételéről,
- i) évente felülvizsgálja a bérleti díjakat, és minden év május 31. napjáig javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a rendeletben szabályozott díjak módosítására,

4. §

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek egyes bérbeadói feladatait –a kérelmek elbírálása kivételével – a Jászkiséri Polgármesteri Hivatal látja el (pályázatok, kérelmek befogadása, bérleti szerződések előkészítése, intézkedés lakásbiztosítás megkötése iránt, bérleti díjak befizetésének elmaradása esetén behajtási intézkedések megtétele, lakásszemle, a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzése stb.).

II. Fejezet

A lakásbérlet feltételrendszere

4. A lakásbérleti jogviszony időtartama, az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

5. §

(1) Önkormányzati lakás csak határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig adható bérbe. A bérleti jogviszony leghosszabb időtartama 5 év, mely indokolt esetben meghosszabbítható.

(2) A bérleti szerződés meghosszabbításához a bérlőnek igazolnia kell, hogy sem bérleti-, sem közüzemi díjtartozása nincs. Amennyiben a kért igazolásokat a bérlő nem csatolja, a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg.

(3) Lakásbérletre az üresen álló vagy megüresedő önkormányzati lakások használhatók fel.

(4) A lakások bérletére kérelmet kell előterjeszteni.

(5) A lakások bérletére irányuló kérelmet a Jászkiséri Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

6. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elsődleges hasznosítási módja

- a) szociális alapú bérlet,
- b) az Önkormányzat és intézményei munkaerő szükségletének biztosítása vagy városi közérdekből történő bérbeadás (szolgálati lakás), amely költségelven történik,
- c) piaci alapon történő bérbeadás.

(2) A bérlakások elsődleges hasznosítási módja szerinti jegyzéket e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

7. §

(1) Lakásbérleti szerződés – az 5. § (1) bekezdésében meghatározottak egyike szerint – azzal a cselekvőképes természetes személlyel köthető, aki a (2) bekezdésben felsorolt jogcímek alapján önkormányzati bérlakásra jogosult.

(2) Lakás a következő jogcímeken adható bérbe

- a) szociális rászorultság alapján,
- b) rendkívüli szociális krízishelyzet alapján,
- c) költségelven,
- d) piaci alapon,
- e) a rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- f) a határozatlan idejű szerződés bérbeadó általi rendes felmondásakor, valamint a lakásbérleti szerződés szünetelésének idejére cserelakás biztosítása.

(3) A lakásbérleti szerződés 5 év határozott időtartamra köthető, amely e rendeletben foglaltak szerinti módon meghosszabbítható.

(4) A (3) bekezdésben meghatározottakra figyelemmel, valamely feltétel bekövetkezéséig kell szerződést kötni

- a) lakásfelújítás, karbantartás miatt történő átmeneti kiköltöztetés esetén,
- b) ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, illetve az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni,

(5) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe akkor, ha

- a) a folytatni kívánt tevékenység a szomszédok zavarása nélkül végezhető, e tevékenység a város gazdasági, kulturális életét élénkíti, és
- b) a természetes személy bérlő egyéni vállalkozóként vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni, továbbá
- c) bérlőtársak esetében akkor, ha a bérlőtárs a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul veszi.

(6) A (2) bekezdésben meghatározott jogcímek közül egyiken sem jogosult bérlakásra, aki

- a) korábbi önkormányzati bérlakás bérleti, bérlőtársi jogviszonyáról lemondott, illetve bérleti szerződését közös megegyezéssel megszüntette, a lemondástól, megszüntetéstől számított három évig,

- b) korábbi önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg, továbbá fennálló vagy korábbi bérleti jogviszonya alatt két hónapot meghaladó bérleti díj vagy közüzemi díj hátralékot halmozott fel,
- c) birtokháborítás révén költözött önkormányzati tulajdonú bérlakásba (önkéntes beköltöző),
- d) önkormányzati tulajdonú bérlakás jogcím nélküli használója,
- e) valótlan adatok közlésével vagy valós adatok elhallgatásával vagy más módon a bérbeadót megtéveszti és ezáltal jogtalan előnyhöz jutna.

5. Szociális alapú bérlet

8. §

(1) Szociális helyzete alapján önkormányzati lakás azon nagykorú személynek vagy személyeknek adható bérbe:

- a) akik családjában – a velük együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 200%-át, egyedül élő esetében annak 250%-át és
- b) a közös háztartásban együtt élő egyik családtag sem rendelkezik a szociális törvényben meghatározott vagyonnal.

(2) Rendkívüli méltánylást érdemlő esetben az (1) bekezdésben meghatározott korlátozástól el lehet térni.

(3) A rendelet alkalmazásában rendkívüli méltánylást érdemlő eset különösen:

- a) ha a családban 3 vagy annál több kiskorú gyermek ellátásáról gondoskodnak,
- b) ha a családban tartós fogyatékkal élő személy van,
- c) ha a családban rendkívüli élethelyzet következik be (pl. tartós betegség, haláleset, elemi kár stb.).

(4) A jövedelem, család, egyedül élő, háztartás, vagyon fogalmak meghatározásánál a szociális törvény vonatkozó rendelkezéseiben foglaltak az irányadók.

(5) A lakás komfortfokozatának meghatározásánál a bérlő és a vele együtt költözők életkörülményeire figyelemmel kell lenni.

9. §

(1) A szociális bérlet iránti, a 2. melléklet szerinti formanyomtatványon benyújtandó kérelmeket a Jászkiséri Polgármesteri Hivatalnál [d5] kell benyújtani.

(2) A kérelemhez csatolni kell:

1. havi rendszerességgel járó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelméről szóló igazolást (munkabér-igazolás stb.),
2. a járási hivatal által folyósított ellátások esetén az ellátást megállapító határozat másolatát és a kérelem benyújtását megelőző kifizetési hó kifizetési csekkjét vagy bankszámlakivonatát,
3. a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság igazolását a nyugdíj, a rokkantsági vagy a rehabilitációs ellátás összegéről és a kérelem benyújtását megelőző hónap nyugdíjszelvényét, kifizetési csekkjét vagy bankszámlakivonatát,
4. vállalkozók és őstermelői igazolvánnyal rendelkezők esetében a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző 12 hónap alatt szerzett jövedelemről NAV igazolást,

5. egyszerűsített foglalkoztatásból származó jövedelem esetében a kérelem benyújtását megelőző év alatt szerzett jövedelem egyhavi átlagáról szóló nyilatkozatot,
6. tartásdíjról a ténylegesen felvett tartásdíj utolsó havi átvételéről szóló iratot (elismervény, postai feladóvevény stb.) és a szülők közötti egyezséget tartalmazó közokiratot vagy teljes bizonyító erejű magánokiratot, illetve a tartásdíj megállapításáról szóló jogerős bírósági ítéletet, ennek hiányában a tartásdíj összegére vonatkozó nyilatkozatot,
7. az állam által megelőlegezett gyermektartásdíjról a gyámhivatal határozatát,
8. ösztöndíjról a főiskola vagy egyetem igazolását az ösztöndíj éves összegéről,
9. rendkívüli méltányosság körébe tartozó kérelem esetén a rendkívüli méltányosság fennállását alátámasztó iratokat (pl. elemi kárról szakhatósági igazolást; tartós fogyatékosyságról háziorvosi vagy szakorvosi igazolást; halálesetről a halotti anyakönyvi kivonat másolatát).
10. A kérelmeket – üresedés esetén – a Szociális és Egészségügyi Bizottsága bírálja el.
11. A szociális bérlakást igénylő a jogosultsága feltételeit érintő lényeges tények (lakcím, jövedelem, vagyoni viszony, egészségi állapot stb.) megváltozását 15 napon belül köteles a Jászkiséri Polgármesteri Hivatalnál bejelenteni.

10. §

Lakásigénylési névjegyzéket az Önkormányzat nem készít.

6. Bérbeadás rendkívüli szociális krízishelyzet alapján

11. §

(1) A rendkívüli szociális krízishelyzetbe került, Jászkiséren állandó lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező igénylő kérelmére – amennyiben megfelel a szociális alapú bérbeadás feltételeinek és lakhatását másképp megoldani nem tudja –, pályázat nélkül bérleti szerződés köthető.

(2) A kérelemről és a lakásbérleti szerződés megkötéséről a Képviselő-testület dönt. A lakásbérleti szerződés a rendkívüli szociális krízishelyzet fennállásáig, de legfeljebb 6 hónapos időtartamra köthető.

(3) A bérleti szerződés a rendkívüli szociális krízishelyzet további fennállása esetén a polgármester egyedi döntése alapján legfeljebb 6 hónapos időtartamra meghosszabbítható.

7. Az Önkormányzat és intézményei munkaerő szükségletének biztosítása vagy városi közérdekből történő bérbeadás (szolgálati lakás)

12. §

(1) Az Önkormányzat és intézményei munkaerő szükségletének biztosítása céljából vagy városi közérdekből csak azok kaphatnak szolgálati lakást, akiknek helyben lakása szükségszerű és más módon nem oldható meg.

(2) Szolgálati lakás céljára az 1. mellékletben megjelölt, szolgálati lakásként nyilvántartott lakások használhatók fel. Lakások szolgálati jellegének megváltoztatásáról a Képviselő-testület dönt.

13. §

Szolgálati lakás bérlőjét az érdekelt munkáltató kezdeményezése alapján a Képviselő-testület jelöli ki.

8. A költségelven bérbe adható önkormányzati lakások

14. §

- (1) Az e rendelet 1. mellékletben megjelölt lakások költségelven adhatók bérbe. A Képviselő-testület a bérlakások megüresedésétől számított 8 munkanapon belül pályázatot írhat ki a megüresedett lakások bérbeadására.
- (2) Bérleti szerződés azzal köthető, akire nézve az alábbi feltételek közül legalább az egyik teljesül
- a) Jászkisér Város közigazgatási területén két éve lakóhellyel rendelkezik,
 - b) legalább kétéves munkavégzésre irányuló jogviszonnyal rendelkezik, vagy
 - c) a pályázó egyedülálló fiatal, fiatal házas vagy élettársi kapcsolatban élő.
- (3) A (2) bekezdésen túl érvényesen az pályázhat, aki vállalja legalább kettő havi mértékű bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték (óvadék) megfizetését.
- (4) A pályázati felhívást közzé kell tenni a www.jaskiser.hu oldalon és a Jászkiséri Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 10 napra kell kifüggeszteni, továbbá lehetőség szerint meg kell jelentetni az önkormányzat hivatalos lapjában.
- (5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell
- a) a meghirdetett lakás pontos címét (település, utca, házszám, ajtószám),
 - b) műszaki jellemzőit, különösen a szobaszámot, alapterületet, komfortfokozatot, fűtési módot,
 - c) a bérleti szerződés időtartamát,
 - d) a lakbér összegét,
 - e) a pályázni jogosultak körét,
 - f) tájékoztatást arról, hogy több alkalmas pályázó esetén a pályázatot az nyeri, aki a legtöbb havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék egy összegben történő megfizetését vállalja,
 - g) a bérleti jogviszony idejét, amely maximum 5 év lehet,
 - h) tájékoztatást arról, hogy a szerződésben meghatározott határidő elteltével minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt,
 - i) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét és módját,
 - j) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit.
- (6) A pályázati ajánlat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás kifüggesztése és az ajánlat benyújtására megállapított időpont között legalább 10 nap elteljen.
- (7) A pályázati ajánlathoz csatolni kell
- a) a (2) bekezdésben meghatározottak igazolására vonatkozó iratokat, valamint
 - b) 30 napnál nem régebbi igazolást az együtt költözők igazolt havi átlag összjövedelméről.
- (8) A pályázatot zárt és a pályázati felhívásban közölt megjelöléssel, feladót és egyéb jelet nem tartalmazó borítékban a Jászkiséri Polgármesteri Hivatalban kell leadni.
- (9) A pályázatok bontása és értékelése a pályázati határidő lejártát követő munkanapon történik a Jászkiséri Polgármesteri Hivatal hivatalos helyiségében a polgármester, a jegyző és egy fő köztisztviselő együttes jelenlétében. A pályázatok bontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni.
- (10) Érvénytelen az ajánlat, ha
- a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,

- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) hiányos – adatokat nem közöl, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat,
- d) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak.

(11) Több alkalmas pályázó esetén a pályázatot az nyeri, aki a legtöbb havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék egy összegben történő megfizetését vállalja.

(12) A Pénzügyi Bizottság a bontást követő első bizottsági ülésén a felvett jegyzőkönyv alapján rangsorolja a bérlőket. A nyertes pályázó kiválasztásáról a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(13) A polgármester versenytárgyalást folytat le, amennyiben a beérkezett pályázatok alapján az első helyen több, önállóan pályázó bérlőt rangsorolt a Pénzügyi Bizottság. Versenytárgyalást folytat le a polgármester akkor is, ha a pályázat nyertesével az önkormányzat szerződést nem köt, és a második helyen több, önállóan pályázó bérlőt rangsorolt a Pénzügyi Bizottság.

(14) Nem biztosítható lakás annak a pályázónak, akinél az együtt költözők igazolt havi átlag összjövedelmének 50 %-a a lakás havi bérleti díját és előző évi fogyasztás átlaga alapján mért közüzemi díjakat nem éri el.

(15) A lakásbérleti szerződést a bérlő kérelmére a Képviselő-testület döntése alapján pályáztatás nélkül ötéves határozott időre meg lehet hosszabbítani, amennyiben a bérlő nem rendelkezik lakbér és közüzemi díj hátralékkal, és a meghosszabbítás iránti kérelmét a szerződés lejárta előtt 30 nappal a Jászkiséri Polgármesteri Hivatalba benyújtotta.

9. Piaci alapon történő bérbeadás

15. §

A költségelven bérbe adható lakásokra vonatkozó szabályokat a piaci alapon bérbe adható lakásokra is megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy piaci alapon bérbe adható lakások esetében a polgármesternek bérlőkijelölési joga van, illetve a bérbeadásról a Képviselő-testület dönt.

10. Bérlőtárs és társbérlő

16. §

(1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződést – közös kérelmükre – csak a bérlő közeli hozzátartozójával lehet kötni abban az esetben, ha a bérlő a közeli hozzátartozójával együtt költözik a lakásba.

(2) A bérlő a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(3) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérlő és a bérbeadó – bérbeadó esetén kivéve azt a személyt, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat - együttes hozzájárulásával fogadhat be.

(4) A bérbeadó a hozzájárulást azzal a feltétellel adhatja meg, ha a befogadás folytán a bérleményben az egy főre jutó alapterület a 8 m²/főt meghaladja, és a befogadott tudomásul veszi, hogy a bérlő bérleti jogviszonya megszűnésével a lakásból el kell költöznie a bérlővel együtt, feltéve, hogy a bérbeadó hozzájárulásával befogadott személy igazolja, hogy a lakástörvényben, illetve a rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeknek megfelel.

(5) A bérlő köteles a befogadást a bérbeadónak írásban bejelenteni és azt lakcímgazolvánnyal igazolni. A bejelentés elmulasztása a bérlő felelőssége.

(6) Bérlőtársi szerződés nem köthető olyan személlyel, akinek a település területén beköltözhető lakása van.

(7) Önkormányzati bérlakásban jogcím nélkül visszamaradó személyek elhelyezési kötelezettségét a bérbeadó nem vállalja.

17. §

(1) A megüresedett társbérleti lakrész a visszamaradt társbérlő részére, a megüresedéstől számított 30 napon belüli írásbeli kérelmére adható bérbe.

(2) Ha a lakásban több társbérlő maradt vissza, a megüresedett lakrészt annak kell bérbe adni, akinek a külön bejáratú lakrészén keresztül a megüresedett társbérleti lakrész megközelíthető.

(3) Ha a lakásban visszamaradó társbérlő a megüresedett lakrészre nem tart igényt, akkor lakásbérleti szerződését a bérbeadó felmondhatja, cserelakás biztosítása mellett. A cserelakás megfelelőségénél a társbérlet során kizárólagos bérleményként használt társbérleti lakrész szobaszáma vehető figyelembe.

11. A lakásbérleti szerződés tartalma

18. §

(1) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

1. a lakásbérleti jogviszony időtartamát,
2. a lakás alapterületét,
3. a lakás komfortfokozatát,
4. a lakáshoz tartozó helyiségeket,
5. a lakás bérleti díját, annak fizetési módját és határidejét,
6. a külön szolgáltatások körét, díját és fizetési módját,
7. a lakás birtokbaadásának napját,
8. a bérbeadó és bérlő kötelezettségeit, jogait,
9. a bérlő és a szerződés alapján vele a lakásba együtt költözők nevét, személyi adatait.

(2) A szerződésnek tartalmaznia kell továbbá, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A két hónapot meghaladó távollét esetén írásban köteles annak okáról a bérbeadót értesíteni. Ennek elmaradása esetén a bérbeadó a bérlő felszólítása és a jogkövetkezményre való figyelmeztetése után jogosult a bérleti jogviszony megszüntetésére.

(3) A bérleti szerződéshez mellékelni kell a birtokbaadáskor felvett, a lakás berendezésének és tartozékainak tételes felsorolását tartalmazó leltárt, és azok műszaki állapotát.

12. A felek jogai és kötelezettségei

19. §

- (1) A bérbeadó a lakás berendezési tárgyairól köteles leltárt készíteni.
- (2) A bérlő köteles a bérlet időtartama alatt a lakást és berendezéseit rendeltetésszerűen használni és gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.
- (3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer ellenőrzi.
- (4) Amennyiben a bérlő a (2) bekezdésben meghatározott kötelezettségeinek nem tesz eleget, a bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt elhelyezési kötelezettség nélkül felmondhatja.

20. §

- (1) A bérlő a lakást a bérbeadó írásbeli engedélyével átalakíthatja, korszerűsítheti. Az átalakítás és a korszerűsítés költségeinek viselésére megállapodást kell kötni a bérbeadóval.
- (2) Az (1) bekezdésben megjelölt hozzájárulást csak abban az esetben lehet megadni, ha a bérlő vállalja az elvégzendő munkák teljes költségét és a ráfordított összeg nem haladja meg a lakás nyilvántartott értékének a 25%-át.
- (3) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:
 - a) konkrét megjelölését,
 - b) befejezésének határidejét és
 - c) azt, hogy a bérbeadó a megállapodásban foglaltak teljesítésének ellenőrzése után a bérlő számlával igazolt költségeit a lakbérbe beszámíthatja (lakbér mérséklés).
- (4) A bérlemény állagmegóvási, felújítási munkáin felüli összeg (díszítő festés, telefon, riasztó, reklámfeliratok, bármilyen luxus vagy vállalkozási célú költség) bérbeszámítás szempontjából nem vehető figyelembe.

21. §

A bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül köteles a lakás közüzemi mérőóráit a nevére átíratni és a szolgáltatási szerződéseket megkötni. Amennyiben a bérlő nem intézkedik a közüzemi órák nevére íratásáról és a szolgáltatási szerződések megkötéséről, valamint ennek tényét a jelen bekezdése szerinti határidőben a bérbeadónak nem igazolja, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

22. §

Az épület karbantartása, felújítása, átalakítása, bővítése, javítása, helyreállítása idején – ha a munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el – a lakásbérleti jogviszony szünetelésére vonatkozó, a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodás tartalmának meghatározására a Képviselő-testület a bérbeadót hatalmazza fel.

23. §

- (1) Az önkormányzati lakás bérlője köteles megfizetni

- a) az általa bérelt önkormányzati lakásra e rendelet 1. mellékletében megállapított lakbért, illetve annak e rendelet szerint megemelt összegét,
- b) a bérleti díjon felül a közüzemi díjakat

(2) A bérlő a lakbért a bérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában másként nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(3) A bérlő a közüzemi díjat a lakbérrel egy időben vagy a szolgáltató által kibocsátott számla kézhezvételét követően, a számlán feltüntetett befizetési időpontig köteles megfizetni.

(4) Az önkormányzati lakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe, vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – köteles megtéríteni azt a díjat, amelyet az adott szolgáltatás nyújtása ellenértékeként a bérbeadó az önkormányzati lakás vonatkozásában a szolgáltatás nyújtójának megfizetett, illetőleg megfizetni lenne köteles. Ha a bérbeadó a szolgáltatást más jogalany közreműködésével nyújtja, a szolgáltatást nyújtóval úgy is megállapodhat, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől szedheti be. E megállapodás hatálya a bérlő erről szóló, a bérbeadó általi értesítését követően kiterjed a bérlőre.

(5) A bérbeadót azonnali felmondási jog illeti meg, ha a bérlő kéthavi vagy ezt meghaladó mértékű bérleti, vagy közüzemi díj tartozását a Jászkiséri Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztályának vezetője, ezt követően a polgármester írásbeli felszólítása ellenére sem rendezi, és az önkormányzattal részletfizetésre irányuló megállapodást nem köt.

24. §

A bérbe adott önkormányzati lakásba a bérlő, házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője személyén kívül más személyt, csak a bérbeadó kifejezett írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be. Amennyiben bérlő a fenti rendelkezést megszegi, megalapozza a lakásbérleti szerződés rendkívüli felmondására vonatkozó jog gyakorlását.

25. §

(1) A bérlő a bérleti jogot – ide nem értve a 45. § rendelkezéseit – nem ruházhatja át vagy terhelheti meg. A bérbeadót azonnali felmondási jog illeti meg, ha bérlő a lakást fentiek ellenére átruhazza vagy megterheli, továbbá a bérleti joggal egyébként a rendelet rendelkezéseibe ütköző módon rendelkezik.

(2) A lakás albérletbe nem adható. A bérbeadót azonnali felmondási jog illeti meg, ha bérlő a lakást fentiek ellenére albérletbe adja.

26. §

Amennyiben a bérlő vagy a vele együtt költöző lakástulajdont szerez, úgy köteles azt 30 napon belül bejelenteni, a bejelentést követő legkésőbb 60. napon a lakásbérleti szerződést a bérbeadó egyoldalú nyilatkozattal jogosult felmondani.

13. A lakbér mértéke

27. §

(1) A lakbér mértékét az 1. melléklet tartalmazza.

(2) Az Önkormányzat a lakástörvény vonatkozó rendelkezésében megjelölt külön szolgáltatásokért díjat nem állapít meg.

28. §

A lakást jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított három hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni. Három hónap elteltével a használati díjat 50%-kal emelni kell.

14. Lakbértámogatás

29. §

(1) A szociális alapon bérbeadott lakás esetén lakbértámogatásra jogosult az a bérlő:

- a) akinek családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegét, egyedül élő esetében annak 150%-át és
- b) a közös háztartásban együtt élő egyik családtag sem rendelkezik a szociális törvényben meghatározott vagyonnal.

(2) A lakbértámogatást a kérelem benyújtását követő hónap 1. napjától számított 1 évre – amennyiben a bérleti jogviszonyból ettől rövidebb időtartam van hátra, a bérleti jogviszony végéig – lehet megállapítani.

(3) A lakbértámogatást ugyanazon lakásra, ugyanazon időszakban csak egy bérlő veheti igénybe.

(4) A lakbértámogatás mértéke a lakbér összegének 15%-a, melyet közvetlenül a Jászkiséri Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztályának, mint bérbeadónak kell folyósítani.

30. §

(1) A lakbértámogatás iránti, a 3. melléklet szerinti formanyomtatványon benyújtandó kérelmeket a Jászkiséri Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.

(2) A kérelemhez csatolni kell:

1. havi rendszerességgel járó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelméről szóló igazolást (munkabér-igazolás stb.),
2. a járási hivatal által folyósított ellátások esetén az ellátást megállapító határozat másolatát és a kérelem benyújtását megelőző kifizetési hó kifizetési csekkjét vagy bankszámlakivonatát,
3. a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság igazolását a nyugdíj, a rokkantsági vagy a rehabilitációs ellátás összegéről és a kérelem benyújtását megelőző hónap nyugdíjszelvényét, kifizetési csekkjét vagy bankszámlakivonatát,
4. vállalkozók és őstermelői igazolvánnyal rendelkezők esetében a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző 12 hónap alatt szerzett jövedelemről NAV igazolást,
5. egyszerűsített foglalkoztatásból származó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző év alatt szerzett jövedelem egyhavi átlagáról szóló nyilatkozatot,
6. tartásdíjról a ténylegesen felvett tartásdíj utolsó havi átvételéről szóló iratot (elismervény, postai feladóvevény stb.) és a szülők közötti egyezséget tartalmazó közokiratot vagy teljes bizonyító erejű magánokiratot, illetve a tartásdíj megállapításáról szóló jogerős bírósági ítéletet, ennek hiányában a tartásdíj összegére vonatkozó nyilatkozatot,
7. az állam által megelőlegezett gyermektartásdíjról a gyámhivatal határozatát,
8. ösztöndíjról a főiskola vagy egyetem igazolását az ösztöndíj éves összegéről,
9. a lakásbérleti szerződés másolatát,

10. a kérelem benyújtását megelőző hónapra vonatkozó lakbérrel szóló számlát vagy a bérbeadó igazolását a kérelem benyújtását megelőző hónapra vonatkozó lakbér összegéről.

(3) A kérelmeket Szociális és Egészségügyi Bizottsága véleményezi.

(4) A lakbértámogatásban részesülő a jogosultsága feltételeit érintő lényeges tények (lakcím, jövedelem, vagyoni viszony, egészségi állapot stb.) megváltozását 15 napon belül köteles a Jászkiséri Polgármesteri Hivatalnál bejelenteni.

15. A lakásbérlet megszűnése

31. §

(1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezheti, különösen, ha a bérlő által lakott lakásra közérdekű célból a bérbeadónak szüksége van.

(2) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő részére másik, hasonló lakást kell biztosítani. Amennyiben csak alacsonyabb komfortfokozatú vagy kisebb lakás biztosítható, a különbséget pénzbeli térítéssel kell kiegyenlíteni, a (4) bekezdésben meghatározottak figyelembevételével. A bérlő a bérbeadóval való megállapodása alapján a cserelakás helyett pénzbeli térítést is igényelhet.

(3) Ha a határozott időtartamú bérlet lejár, cserelakást és pénzbeli térítést nem lehet adni.

(4) A pénzbeli térítés mértéke a lakásra megállapított bérleti díj három havi összege, melyet a lakás elhagyásával egyidejűleg, egy összegben kell kifizetni a bérlő részére.

(5) A pénzbeli térítés összegébe kell számítani a bérlőnek a bérlet lakás használatával összefüggő bármilyen jogcímen keletkezett, lejárt esedékességű tartozását.

(6) Ha a bérlő a lakást nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza, a (4) bekezdés szerinti pénzbeli térítés összegét csökkenteni kell a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot visszaállítására fordított költségekkel.

32. §

(1) A határozatlan időre szóló bérleti szerződés bérbeadó részéről történő felmondása esetén a bérlő a bérbeadóval való megállapodása alapján a megfelelő cserelakás helyett pénzbeli térítést is igényelhet.

(2) A pénzbeli térítés mértéke a lakásra megállapított bérleti díj három évi havi, melyet a lakás elhagyásával egyidejűleg, egy összegben kell kifizetni a bérlő részére.

(3) Nem jár cserelakás vagy pénzbeli térítés:

- a) ha a felmondásra a bérleti díj vagy közüzemi díj nemfizetése miatt kerül sor,
- b) ha a felmondásra a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kerül sor, vagy
- c) ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen megfelelő és beköltözhető lakása van.

(4) Ha a bérlő a településen belül megfelelő és beköltözhető lakás tulajdonjogát megszerzi, a lakásbérletet a bérbeadó köteles felmondani. A felmondáshoz az adásvételi szerződés vagy jogerős hagyatékátadó végzés is elegendő.

(5) A pénzbeli térítés összegébe kell számítani a bérlőnek a bérlet lakás használatával összefüggő bármilyen jogcímen keletkezett, lejárt esedékességű tartozását.

(6) Ha a bérlő a lakást nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza, a (2) bekezdés szerinti pénzbeli térítés összegét csökkenteni kell a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot visszaállítására fordított költségekkel.

33. §

(1) Lakásbérlet megszűnése esetén a lakást üres állapotban, 8 napon belül a bérbeadónak át kell adni. Az átadás során kell megállapodni a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozásához szükséges költségek nagyságáról, mely a bérlet megszűnéskori bérlőt vagy bérlőtársakat terheli. A visszaadott lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha a lakás és a hozzá tartozó helyiségek, valamint udvara tiszta, esztétikailag elfogadható, és a szokásos, illetve leltár szerinti berendezési tárgyaiban hiány nem tapasztalható, és azok üzemképesek.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozataláról az új bérlővel is meg lehet állapodni. Ha az új bérlő még nem ismert, akkor a munkálatokat a bérbeadó végezteti el.

(3) A lakás átadásával kapcsolatos vitás kérdésekben, ha a bérlő és a bérbeadó nem tud megegyezni, a bírósághoz kell fordulni.

16. A bérlemény ellenőrzése

34. §

(1) A Jászkiséri Polgármesteri Hivatal a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult ellenőrizni. Ha nem állapítható meg rendeltetésellenes lakáshasználat, az adott évben legfeljebb 2 alkalommal tartható ellenőrzés. Rendszeresen tartható bérleményellenőrzés, ha alapos okkal a rendeltetésellenes lakáshasználat tényére, vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztására lehet következtetni.

(2) A bérlő a bérbeadó lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

III. Fejezet

A helyiségbérlet feltételrendszere

17. A helyiségbérlet általános szabályai

35. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire a rendeletnek a lakásbérletre megállapított szabályait kell alkalmazni, az e fejezetben foglalt eltérésekkel.

36. §

(1) Önkormányzati tulajdonú helyiséget eredeti rendeltetésének (használati céljának) megfelelő célra lehet bérbe adni.

(2) Eredeti céljától eltérő használatot csak akkor lehet engedélyezni, ha ahhoz fontos helyi ellátási érdek fűződik, vagy a helyiséget a rendeltetésének megfelelő célra, a megüresedéstől számított hat hónapon belül, kétszeri pályázati hirdetés útján sem lehet felhasználni.

(3) Az eredetitől eltérő tevékenységi kör megváltoztatása esetén a bérlő köteles a bérbeadótól engedélyt kérni.

(4) Önkormányzati helyiség – a bérbeadó előzetes hozzájárulásával – albérletbe adható.

(5) A helyiség engedély nélküli átruházása vagy albérletbe adása a helyiségbérleti szerződés cserhelyiség biztosítása nélküli felmondásával jár.

(6) A helyiségek bérletére vonatkozóan pályázatot kell benyújtani. A pályázati eljárásra a 37–40. §-ban foglaltak az irányadóak.

18. A helyiségek bérbeadásának pályázati eljárása

37. §

(1) Önkormányzati helyiséget bérbe adni csak előzetes pályázati hirdetmény alapján, legfeljebb 5 évre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig lehet, mely indokolt esetben meghosszabbítható.

(2) A pályázati feltételeket a helyiség rendelkezésre állásától számított 15 napon belül a bérbeadó dolgozza ki és hirdeti meg. A pályázati feltételek kidolgozásánál figyelemmel kell lenni a helyiség alapvető rendeltetéseire, településen belüli fekvésére, műszaki állapotára és a rendezési tervben megfogalmazott célokra.

(3) A pályázati hirdetmény 15 napra az Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztésre, illetve Jászkisér város honlapján közzétételre kerül.

(4) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

1. a helyiség címét, fekvését, alapterületét, rendeltetését, felszereltségét, állapotát,
2. a helyiség felhasználásának módját és az abban folytatható tevékenység megjelölését,
3. a bérleti jogviszony időtartamát,
4. a helyiség használatra alkalmassá tételéhez a leendő bérlő saját költségén elvégzendő munkálatok megjelölését, azok elvégzésének határidejét,
5. a fizetendő bérleti díj induló összegét azzal a feltétellel, hogy az előírt egyéb feltételek fennállása esetén a helyiség bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tett ajánlatot,
6. a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
7. a helyiség minőségéhez mért biztosíték összegét, amelyet a pályázónak a pályázat elnyerésekor a Jászkiséri Polgármesteri Hivatal számlájára be kell fizetnie.

(5) Amennyiben a pályázó jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, a pályázathoz 30 napnál nem régebbi cégkivonatot, a civil szervezet adatait tartalmazó kivonatot, folyamatban lévő változásbejegyzés esetén a változásbejegyzési kérelem érkezett példányát, a képviselőre jogosult személy aláírási címpéldányát is csatolni kell. A pályázónak nyilatkoznia kell, hogy nem áll csődeljárás, felszámolási eljárás, végelszámolási vagy a megszűnésére irányuló más eljárás hatálya alatt, tevékenységét nem függesztette fel, vagy nem függesztették fel. A pályázónak 30 napnál nem régebbi igazolással igazolnia kell, hogy nincs helyiadó-tartozása, illetve nyilatkoznia kell, hogy szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban, vagy 30 napnál nem régebbi igazolással kell igazolnia, hogy nincs köztartozása.

- (6) A helyiség pályázati kiírás nélkül is bérbe adható a Képviselő-testület döntésével, ha:
- a) a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra ugyanannak az érdekeltnek célszerű bérbe adni,
 - b) a helyiségre az önkormányzat hivatalának, vagy intézményének, vagy gazdasági társaságának van szüksége,
 - c) a korábban hatályos jogszabályok szerint kötött szerződés értelmében a bérlőnek előbérleti joga van,
 - d) arra közérdekből, a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló, illetve kötelező elhelyezési feladat megoldásához van szükség.

(7) Helyiség ingyenes használatba adásáról kizárólag a Képviselő-testület dönthet.

(8) Helyiség alkalmi célra történő, 30 napot el nem érő használatba- vagy bérbeadására, a polgármester döntése és az általa meghatározott eseti igénybevételi feltételek alapján kerülhet sor.”

38. §

(1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vagy képviselője vehet részt, aki a pályázati ajánlatát a Jászkiséri Polgármesteri Hivatalhoz az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta.

(2) Ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a bérbeadó a pályázati alapfeltételekkel e pályázóval köt bérleti szerződést.

(3) Ha a pályázati hirdetmény alapján pályázat nem került benyújtásra, úgy a pályázat kiírását követő 6 hónapon belül a pályázati alapfeltételeket vállaló bármely bérlővel szerződést lehet kötni, vagy ennek hiányában újabb pályázatot kell kiírni.

39. §

(1) A bérbeadó a nyertes pályázóval a pályázat elbírálásától számított 15 napon belül köteles a bérleti szerződést a tárgyaláson elfogadott feltételekkel megkötni. Amennyiben a bérlő felszólítás ellenére sem köti meg a szerződést 15 napon belül, a bérleti jogot elveszíti. Ez esetben a sorban következőt kell felhívni a szerződés megkötésére, vagy új hirdetményt kell közzétenni.

(2) A bérbeadó a szerződés megkötésétől számított 3 napon belül köteles a helyiséget a bérlő részére leltár alapján átadni.

40. §

(1) Önkormányzati helyiség bérleti jogának megszerzésére irányuló pályázat során a nem nyertes pályázóknak a biztosíték összegét haladéktalanul vissza kell fizetni.

(2) Ha a pályázat nyertese neki felróható okból a bérleti szerződést 15 napon belül nem köti meg a bérbeadóval, a biztosíték visszakövetelésére vonatkozó jogát elveszíti.

19. A helyiségbérleti szerződés tartalma

41. §

(1) Önkormányzati helyiségek bérletére vonatkozó szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges berendezésről és felszerelésről, ezek pótlásáról, felújításáról,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat kialakításáról, karbantartásáról,
- c) az épület olyan központi berendezésének javításáról, karbantartásáról, amelyet kizárólagosan használ,
- d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek megvilágításáról, tisztításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról.

(2) A bérleti szerződés megszűnésekor a helyiséget a bérlő legalább az átadáskori műszaki állapotban köteles visszaadni.

20. Helyiség átalakítása, helyiségbe való befogadás, a bérleti jog átruházása, cseréje

42. §

(1) Önkormányzati tulajdonú helyiségek átalakításához a bérlő köteles beszerezni a bérbeadó írásbeli engedélyét, illetve az építésügyi jogszabályokban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélyét is.

(2) Ha a bérlő a helyiséget engedély nélkül átalakítja, bérleti joga cserehelyiség biztosítása nélkül felmondható.

43. §

A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához csak akkor adhat hozzájárulást, ha

- a) a felek bérlőtársi szerződést kötnek az eredeti időtartamra és feltételekkel,
- b) a befogadni kívánt személy által tervezett tevékenység nem ellentétes az eredeti pályázati kiírással és a jogszabály a tevékenység együttes gyakorlását nem tiltja,
- c) a befogadott személy nyilatkozik, hogy a szerződés megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt.

44. §

(1) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához, cseréjéhez, albérletbe adásához akkor járulhat hozzá, ha:

- a) az új bérlő az eredeti szerződést változatlan tartalommal elfogadja és az esetlegesen befektetett összeget egymással elszámolják,
- b) rendelkezik a tevékenység gyakorlásához szükséges engedéllyel.

(2) A bérleti jog átruházásáról, cseréjéről és albérletbe adásáról szóló megállapodást írásban kell a megkötéstől számított 15 napon belül a bérbeadóhoz benyújtani, a hozzájárulás megadása érdekében.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a felek pontos adatait,
- b) a helyiség címét, fekvését, adatait,
- c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység leírását,
- d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által újonnan közölt bér megfizetését vállalja,
- e) az esetleges értéknövelő beruházás összegét, egymás közötti elszámolását.

45. §

(1) A bérbeadó a helyiségek bérleti díját helyiségenként vagy helyiségcsoportonként úgy köteles kikötni, hogy az tükrözze a helyiség településen belüli fekvését, a gyakorolt tevékenységből elérhető jövedelmezőséget, a helyiség műszaki állapotát, mértéke igazodjon a helyi szabadforgalmi árakhoz.

(2) Ha a helyiség jó műszaki állapotát a bérlő saját költségén, bérbeszámítás nélkül alakította ki, akkor a bért úgy kell megállapítani, mintha ez nem történt volna meg.

46. §

(1) A bérleti szerződés megszűnését követően a helyiségben jogcím nélkül visszamaradt személy haladéktalanul köteles a helyiséget kiüríteni.

(2) A helyiséget jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított három hónapig a helyiségre megállapított bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni. Három hónap elteltével a használati díjat 200%-kal emelni kell.

IV. Fejezet

Önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

21. Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésének közös szabályai

47. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonát képező, elidegeníteni kívánt lakások és helyiségek kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.

(2) A lakás vagy helyiség forgalmi értékét független ingatlanforgalmi értékbecslő állapítja meg. A lakás vagy helyiség vételárát az értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján a Képviselő-testület határozza meg. Az értékbecslés a vételárát megállapító képviselő-testületi döntés meghozatalakor 90 napnál régebbi nem lehet.

(3) A lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás és helyiség vételára a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

(4) A több lakásos épületeknél a forgalmi érték meghatározásánál a teljes épület műszaki állapotát figyelembe kell venni és ebből kell számítani a belső egységek értékét.

(5) A Képviselő-testület által megállapított vételár az eladót a vételárát megállapító képviselő-testületi döntés meghozatalától számított 60 napig köti.

22. Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésének szabályai

48. §

(1) A Képviselő-testület vételárát megállapító döntését követően a polgármester 15 napon belül közli a vételárát és az eladásra irányuló ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal.

(2) Az eladásra irányuló ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) az elővásárlási joggal rendelkező bérlő személyi adatait,
- b) a lakás legfontosabb adatait (cím, helyrajzi szám, a lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad, alapterület, szobaszám, komfortfokozat),
- c) a lakás vételárát,

- d) a lakás tényleges műszaki állapotát,
- e) a fizetési feltételeket,
- f) az ajánlati kötöttség időtartamáról szóló tájékoztatást,
- g) elfogadó nyilatkozat mintát.

(3) Az elővásárlásra jogosult e jogát a (2) bekezdés szerinti ajánlat kézhezvételét követő 30 napon belül, az eladóhoz intézett, az ajánlatot teljeskörűen és fenntartás nélkül elfogadó írásos nyilatkozat útján jogosult gyakorolni. Nyilatkozatához csatolnia kell a bérleti díj és a közüzemi díjak megfizetéséről szóló igazolást.

(4) Ha a jogosult a (3) bekezdés szerinti nyilatkozatot nem vagy nem határidőben teszi meg, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni és ez esetben a lakás harmadik személy részére értékesíthető.

(5) Nem köthető adásvételi szerződés azzal az elővásárlásra jogosulttal, akinek az eladásra kijelölt ingatlannal összefüggő, bérleti díjból eredő, vagy bármilyen lejárt és meg nem fizetett közüzemi díjtartozása áll fenn, kivéve, ha ezen tartozását vagy tartozásait, és annak vagy azoknak esetleges járulékait a (3) bekezdésben foglalt határidőben maradéktalanul ki nem egyenlíti.

(6) A (3) bekezdés szerinti nyilatkozat beadását követő 30 napon belül a polgármester az elővásárlásra jogosulttal az adásvételi szerződést megkötí. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére az elővásárlásra jogosult érdekkörében felmerült oknál fogva nem kerül sor, úgy a továbbiakban elővásárlási jogával nem élhet.

(7) Az ajánlati kötöttség időtartama az eladásra irányuló ajánlat közlésétől számított 60 nap.

49. §

(1) A lakástörvény vonatkozó rendelkezése szerinti elővásárlásra jogosult, mint vevő, a szerződéskötéskor:

- a) legalább a vételár 20%-át köteles egy összegben megfizetni és
- b) a vételárhátralék megfizetésére – kérelmére – 15 év részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegét, egyedül élő személy esetében a 150%-át, úgy az elővásárlásra jogosult a szerződéskötéskor:

- a) a vételár 15%-át köteles egy összegben megfizetni és
- b) a vételárhátralék megfizetésére – kérelmére – 18 év részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott kedvezmények igénybevételére irányuló, a 49. § (3) bekezdésében meghatározott határidőn belül beküldendő kérelemhez csatolni kell a kérelem benyújtását megelőző hónapban kapott jövedelemről szóló igazolást.

(4) Nem jogosult a (2) bekezdésben szabályozott kedvezményekre az, aki legalább 50%-os tulajdoni arányú üdülő- vagy lakástulajdonnal rendelkezik.

(5) A (2) bekezdésben meghatározott kedvezmények igénybevételére irányuló kérelem elbírálására a Képviselő-testület jogosult.

(6) Az adásvételi szerződésben az (1) – (2) bekezdés szerint fennmaradó vételárhátralék után – annak maradéktalan megfizetése időpontjáig – a mindenkorli tárgyévét megelőző naptári év utolsó napján

irányadó jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező mértékű üzleti kamatfizetési kötelezettséget kell kikötni.

(7) A törlesztő részletek minden naptári hónap 1. napjától válnak esedékessé és minden naptári hónap 15. napjáig késedelmi kamat nélkül teljesíthetők. Késedelmes teljesítés esetére az adásvételi szerződésben a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetését kell kikötni.

(8) Részletre történő vásárlás esetén, amennyiben az elővásárlásra jogosult a vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, őt a még fennálló vételár hátralék 10%-ának megfelelő mértékű árengedmény illeti meg.

(9) Három havi törlesztőrészlet elmaradása esetén az elővásárlásra jogosult a részletfizetési kedvezménytől esik el és a teljes vételár egy összegben esedékessé válik. Ez esetben az Önkormányzat 15 napos fizetési határidő tűzésével írásban felszólítja az elővásárlásra jogosultat a még fennálló vételárhátralék egy összegben történő megfizetésére. Amennyiben a 15 napos teljesítési határidő eredménytelenül telik el, az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni, mely jognyilatkozat a címzett részére történő kézbesítést követő napon hatályosul. A vevő az ingatlant az elállás hatályosulásának napjától számított 5 napon belül köteles az Önkormányzat részére ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaszolgáltatni, és az ingatlant elhagyni. Az Önkormányzat az elállás hatályosulását követő 60 napon belül köteles a vevő részére az általa megfizetett vételárrészletek tökerésének együttes összegét egy összegben visszatéríteni, melyből a vevő által esetlegesen ki nem egyenlített, az ingatlannal összefüggő közüzemi tartozások, közterhek és egyéb köztartozások összegét le kell vonni. A vevő az Önkormányzat elállása esetén az általa korábban megfizetett törlesztő részletekben foglalt kamathányad összegét elveszíti, annak visszatérítése iránt igényt nem támaszthat.

(10) A vételárnak az (1) – (2) bekezdés szerinti megfizetése esetén a vételár hiánytalan megfizetéséig az Önkormányzat az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát fenntartja. Ez esetben az adásvételi szerződésben az elővásárlásra jogosult köteles hozzájárulni ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba az eladó javára bejegyzésre kerüljön.

(11) A (10) bekezdés alapján bejegyzett tulajdonjog fenntartás tényének törléséhez történő hozzájárulás megadására a polgármester jogosult. A polgármester a tulajdonjog fenntartás tényének törléséhez hozzájárul, ha a vevő a még fennálló vételár tartozását maradéktalanul kiegyenlítette.

50. §

Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a lakás vételárát a szerződéskötéskor egy összegben megfizeti, a vételár 10%-ának megfelelő vételárkedvezmény illeti meg.

23. Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésének szabályai

51. §

(1) Elővásárlási joggal nem érintett lakást vagy a lakástörvényben meghatározott elővásárlási joggal élni nem kívánó bérlő által lakott lakást értékesíteni törvényben meghatározott értékhatár felett kizárólag versenyeztetés útján, legalább megyei lapban való hirdetéssel lehet. Az értékesítésről név szerinti szavazással a Képviselő-testület dönt. A versenytárgyalást az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendelet versenytárgyalási szabályzata alapján kell lefolytatni.

(2) Az 5.000.000,-Ft és 15.000.000,-Ft értékhatár közötti értékű lakás vételi ajánlattételi jogát az Önkormányzat lapjában vagy hirdetési újságban kell meghirdetni. Az értékesítésről a Képviselő-testület dönt.

(3) A pályázati indulóár a Képviselő-testület által meghatározott vételár, amely nem lehet alacsonyabb, mint az ingatlan forgalmi értéke.

(4) Az eladásra kerülő önkormányzati lakás megvásárlása esetén a teljes vételárat legkésőbb a szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni készpénzben vagy átutalással az Önkormányzat számára.

(5) A tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

24. A nem lakás céljára szolgáló, elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítésének szabályai

52. §

(1) A Képviselő-testület vételárat megállapító döntését követően a polgármester 15 napon belül közli a vételárat és az eladásra irányuló ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal.

(2) Az eladásra irányuló ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) az elővásárlási joggal rendelkező bérlő személyi adatait,
- b) a helyiség legfontosabb adatait (cím, helyrajzi szám, a helyiséghez tartozó közös tulajdoni hányad, alapterület, közművesítettség),
- c) a helyiség vételárát,
- d) a helyiség tényleges műszaki állapotát,
- e) a fizetési feltételeket,
- f) az ajánlati kötöttség időtartamáról szóló tájékoztatást,
- g) elfogadó nyilatkozatmintát.

(3) Az elővásárlásra jogosult e jogát a (2) bekezdés szerinti ajánlat kézhezvételét követő 30 napon belül, az eladóhoz intézett, az ajánlatot teljeskörűen és fenntartás nélkül elfogadó írásos nyilatkozat útján jogosult gyakorolni. Nyilatkozatához csatolnia kell az (5) bekezdésben foglalt igazolásokat.

(4) Ha a jogosult a (3) bekezdés szerinti nyilatkozatot nem vagy nem határidőben teszi meg, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni és ez esetben a helyiség harmadik személy részére értékesíthető.

(5) Az elővásárlási joggal rendelkező az adásvételi szerződés megkötése előtt köteles igazolni az alábbiakat:

- a) nincsen adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása és a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása,
- b) ha jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, akkor vele szemben nincs folyamatban csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás,
- c) nincs a helyiséggel kapcsolatos bérleti díj és közüzemi díj hátraléka.

(6) Nem köthető adásvételi szerződés azzal az elővásárlásra jogosulttal, aki az (5) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg.

(7) A (3) bekezdés szerinti nyilatkozat beadását követő 30 napon belül a polgármester az elővásárlásra jogosulttal az adásvételi szerződést megkötöti. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére az

elővásárlásra jogosult érdekkörében felmerült oknál fogva nem kerül sor, úgy a továbbiakban elővásárlási joggal nem élhet.

(8) Az ajánlati kötöttség időtartama az eladásra irányuló ajánlat közlésétől számított 60 nap.

53. §

(1) A lakástörvény vonatkozó rendelkezése szerinti elővásárlásra jogosult, mint vevő a szerződéskötéskor:

- a) legalább a vételár 50%-át köteles egy összegben megfizetni és
- b) a vételárhátralék megfizetésére – kérelmére – 1 év részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.

(2) Az adásvételi szerződésben az (1) bekezdés szerint fennmaradó vételárhátralék után – annak maradéktalan megfizetése időpontjáig – a mindenkorli tárgyévét megelőző naptári év utolsó napján irányadó jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező mértékű ügyleti kamatfizetési kötelezettséget kell kikötni.

(3) A törlesztő részletek minden naptári hónap 1. napjától válnak esedékessé és minden naptári hónap 15. napjáig késedelmi kamat nélkül teljesíthetők. Késedelmes teljesítés esetére az adásvételi szerződésben a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetését kell kikötni.

(4) Három havi törlesztőrészlet elmaradása esetén az elővásárlásra jogosult a részletfizetési kedvezménytől esik el és a teljes vételár egy összegben esedékessé válik. Ez esetben az Önkormányzat 15 napos fizetési határidő tűzésével írásban felszólítja az elővásárlásra jogosultat a még fennálló vételárhátralék egy összegben történő megfizetésére. Amennyiben a 15 napos teljesítési határidő eredménytelenül telik el, az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni, mely jognyilatkozat a címzett részére történő kézbesítést követő napon hatályosul. A vevő az ingatlan az elállás hatályosulásának napjától számított 5 napon belül köteles az Önkormányzat részére ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaszolgáltatni, és az ingatlant elhagyni. Az Önkormányzat az elállás hatályosulását követő 60 napon belül köteles a vevő részére az általa megfizetett vételárrészletek tökerésének együttes összegét egy összegben visszatéríteni, melyből a vevő által esetlegesen ki nem egyenlített, az ingatlannal összefüggő közüzemi tartozások, közterhek és egyéb köztartozások összegét le kell vonni. A vevő az Önkormányzat elállása esetén az általa korábban megfizetett törlesztő részletekben foglalt kamathányad összegét elveszíti, annak visszatérítése iránt igényt nem támaszthat.

(5) A vételárnak az (1) bekezdés szerinti megfizetése esetén a vételár hiánytalan megfizetéséig az Önkormányzat az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát fenntartja. Ez esetben az adásvételi szerződésben az elővásárlásra jogosult köteles hozzájárulni ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba az eladó javára bejegyzésre kerüljön.

(6) Az (5) bekezdés alapján bejegyzett tulajdonjog fenntartás tényének törléséhez történő hozzájárulás megadására a polgármester jogosult. A polgármester a tulajdonjog fenntartás tényének törléséhez hozzájárul, ha a vevő a még fennálló vételár tartozását maradéktalanul kiegyenlítette.

25. A nem lakás céljára szolgáló, elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítésének szabályai

54. §

(1) Elővásárlási joggal nem érintett helyiséget vagy a lakástörvény vonatkozó rendelkezésében meghatározott elővásárlási jogával élni nem kívánó bérlő által bérelt helyiséget értékesíteni törvényben meghatározott értékhatár felett kizárólag versenyeztetés útján, legalább megyei lapban való hirdetéssel lehet. Az értékesítésről név szerinti szavazással a Képviselő-testület dönt. A versenytárgyalást az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendelet versenytárgyalási szabályzata alapján kell lefolytatni.

(2) Az 5.000.000,- Ft és 15.000.000,- Ft értékhatár közötti értékű lakás vételi ajánlattételi jogát az Önkormányzat lapjában vagy hirdetési újságban kell meghirdetni. Az értékesítésről a Képviselő-testület dönt.

(3) A pályázati indulóár a Képviselő-testület által meghatározott vételár, amely nem lehet alacsonyabb, mint az ingatlan forgalmi értéke.

(4) Az eladásra kerülő önkormányzati helyiség megvásárlása esetén a teljes vételárat legkésőbb a szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni készpénzben vagy átutalással az Önkormányzat számára.

(5) A tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

26. Az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

55. §

(1) Az Önkormányzat az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, 1994. március 31. napját követően befolyó – a lakástörvény vonatkozó rendelkezésében meghatározott költségekkel csökkentett – teljes bevételét; valamint az állami tulajdonú lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, Önkormányzatot megillető bevételét az alábbi lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra használhatja fel:

- a) új lakás építésére,
- b) új vagy használt lakás megvásárlására,
- c) önkormányzati tulajdonú lakóépület, lakás teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére,
- d) városrehabilitációra,
- e) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- f) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- g) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- h) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,
- i) a Lakástörvény 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására.

(2) A célok megvalósításához rendelt forrásokat az Önkormányzat tárgyévi költségvetésében kell meghatározni.

V. Fejezet *Záró rendelkezések*

56. §

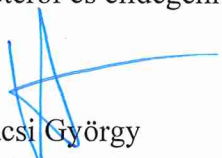
A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően benyújtott kérelmek esetén kell alkalmazni.

57. §

Ez a rendelet 2024. január 27-én lép hatályba.

58. §

E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Jászkisér Városi Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük rendjéről szóló 5/2019. (III. 29.) önkormányzati rendelet, valamint Jászkisér Városi Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük rendjéről szóló 13/2023. (X. 13.) önkormányzati rendelet.



Lukácsi György
polgármester



Dr. Németh Adrienn
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2024. január 26. napján kihirdetésre került.



Dr. Németh Adrienn
jegyző

Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 10. § (2) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 15. §-ában, a 17. § (2) bekezdésében, a 18. § (1) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) és (3) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, az 54. §-ában, az 58. § (2)-(3) bekezdésében, a 62. § (3) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében, a 80. § (1)-(2) bekezdésében és a 84. § (1)-(2) bekezdései alapján, felhatalmazást kap a települési önkormányzat, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről rendeletet alkosson.

Jászkisér Város Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2019. (III. 29.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük rendjéről szóló (a továbbiakban: rendelet) hatályon kívül helyezése és új rendelet alkotása vált szükségessé, törvényességi felhívás okán és mivel az megállapíthatóan idejét múlt rendelkezéseket tartalmaz.

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet előzetes hatásvizsgálata

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabályban feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.
- (2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell
- a.) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa.) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait
 - ab.) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac.) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
 - b.) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
 - c.) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

Jászkisér Város Önkormányzatának, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló rendeletében foglaltak várható hatásai – a Jat 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

aa.) *A társadalmi hatásai:* A rendelet biztosítja a város területén a fiatalok helyben maradását, valamint a lakás nélkül maradtakat támogatja, akiknek a szociális

rászorultságuk jelentős, akár létfenntartásukat is veszélyeztető anyagi nehézségekkel küzdenek. A helyiségek különböző célokra történő hasznosítása a szolgáltatások szélesebb köréhez való hozzájárulást segíti, hozzájárul a település vonzerejének növeléséhez, növeli a lakosság komfortérzetét

A Tervezet gazdasági, költségvetési hatásai:

A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásából az önkormányzatnak hosszabb távon fix bevétele keletkezik, mely az épület fenntartásának költségeit kompenzálja.

ab.) A jogszabály környezeti és egészségi következményei:

A rendelet a jelenlegi helyzethez viszonyított környezeti és egészségi következményei, eltérései nincsenek.

ac.) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet az adminisztratív terheket jelentősen nem növeli.

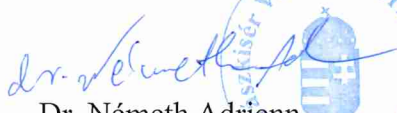
2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A lakások és helyiségek bérlésére vonatkozó helyi szabályozás összhangba hozatala a hatályos magasabb szintű jogszabályokkal és a törvényességi szempontoknak történő megfelelés.

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

A rendelet elfogadása esetén az új rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi feltételt és munkaerő ráfordítást nem igényel.

Jászkisér, 2024. január 9.


Dr. Németh Adrienn
jegyző



1. melléklet a 3/2024. (I. 26.) önkormányzati rendelethez

Lakásbérleti díjak

1. Szociális alapon bérbeadott lakások lakásbérleti díja:

	A	B	C
	Komfort-fokozat	Városközpontban fekvő lakások	Egyéb területen fekvő lakások
1.	Összkomfortos	350 Ft/ m ² /hó	350 Ft/ m ² /hó
2.	Komfort nélküli	135 Ft/ m ² /hó	135 Ft/ m ² /hó

SOR-SZÁM	SZOCIÁLIS JELLEGGEL BÉRBEADHATÓ LAKÁSOK				
	Helyrajzi szám	Cím	Komfort-fokozat	Alapterülete	Lakbér (Ft/m ² /hó)
1.	706	5137 Jászkisér, Nyárfa u. 10.	Komfort nélküli	60,0 m ²	135 Ft/m ² /hó
2.	649	5137 Jászkisér, Vércse u. 4.	Komfort nélküli	72,0 m ²	135 Ft/m ² /hó
3.	937	5137 Jászkisér, Szabó u. 4.	Komfort nélküli	46,0 m ²	135 Ft/m ² /hó
4.	362	5137 Jászkisér, Bem u. 47/A.	Összkomfortos	42,0 m ²	350 Ft/m ² /hó
5.	362	5137 Jászkisér, Bem u. 47/B.	Összkomfortos	45,0 m ²	350 Ft/m ² /hó

2. Piaci alapon bérbeadott lakások lakásbérleti díja:

	A	B	C
	Komfort-fokozat	Városközpontban fekvő lakások	Egyéb területen fekvő lakások
1.	Összkomfortos	395 Ft/ m ² /hó	395 Ft/ m ² /hó
2.	Komfort nélküli	150 Ft/ m ² /hó	150 Ft/ m ² /hó

SOR-SZÁM	PIACI JELLEGGEL BÉRBEADHATÓ LAKÁSOK				
	Helyrajzi szám	Cím	Komfort-fokozat	Alapterülete	Lakbér (Ft/m ² /hó)
1.	1894	5137 Jászkisér, Bacsó Béla u. 9.	Összkomfortos	82,0 m ²	395 Ft/m ² /hó
2.	1036	5137 Jászkisér, Jubileum tér 7.	Összkomfortos	46,8 m ²	395 Ft/m ² /hó
3.	1036	5137 Jászkisér, Jubileum tér 7.	Összkomfortos	31,0 m ²	395 Ft/m ² /hó
4.	639/1	5137 Jászkisér, Nagykörút 92.	Összkomfortos	65,0 m ²	395 Ft/m ² /hó
5.	1350	5137 Jászkisér, Kereszt u. 5.	Komfort nélküli	74,0 m ²	150 Ft/m ² /hó
6.	637	5137 Jászkisér, Nagykörút 100.	Összkomfortos	60,0 m ²	395 Ft/m ² /hó

3. Szolgálati jelleggel bérbeadott lakások lakásbérleti díja:

	A	B	C
	Komfort-fokozat	Városközpontban fekvő lakások	Egyéb területen fekvő lakások
1.	Összkomfortos	380 Ft/ m ² /hó	380 Ft/ m ² /hó

SOR-SZÁM	SZOLGÁLATI JELLEGGEL BÉRBEADHATÓ LAKÁSOK				
	Helyrajzi szám	Cím	Komfort- fokozat	Alapterülete	Lakbér (Ft/m ² /hó)
1.	119/1	5137 Jászkisér, Jókai u. 29.	Összkomfortos	65,0 m ²	380 Ft/m ² /hó
2.	597/1	5137 Jászkisér, Hősök tere 4.	Összkomfortos	50,0 m ²	380 Ft/m ² /hó
3.	597/1	5137 Jászkisér, Hősök tere 4.	Összkomfortos	66,0 m ²	380 Ft/m ² /hó
4.	1180/2	5137 Jászkisér, Vásártér u. 4.	Összkomfortos	76,0 m ²	380 Ft/m ² /hó
5.	599	5137 Jászkisér, Vágóhíd u. 6.	Összkomfortos	85,0 m ²	380 Ft/m ² /hó

4. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja ÁFA-val:

SOR-SZÁM	NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYSÉGEK				
	Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Alapterülete	Bérleti díj (Ft)
1.	83/1	5137 Jászkisér, Fő út 51.	Büfé	76,0 m ²	25.400 Ft/hó
2.	2129/9	5137 Jászkisér, Vasút út 6.	Büfé	79,0 m ²	88.900 Ft/hó
3.	888/5	5137 Jászkisér, Vágóhíd u. 3.	Üzlethelyiség	57,0 m ²	76.200 Ft/hó
4.	1113/2	5137 Jászkisér, Fő u. 10.	Raktárhelyiség	29,0 m ²	ingyenes használat
5.	1113/2	5137 Jászkisér, Fő u. 10.	Raktárhelyiség	137,0 m ²	ingyenes használat
6.	1092/2	5137 Jászkisér, Kossuth tér 1.	Temetkezési iroda	50,0 m ²	75.900 Ft/hó
7.	891	5137 Jászkisér, Petőfi u. 2.	Napközi Otthon, Konyha	297,0 m ²	138.601 Ft/hó
8.	2119/7	5137 Jászkisér, Ladányi úti telephely	Műhely	122,0 m ²	saját használat
9.	2119/7	5137 Jászkisér, Ladányi úti telephely	Műhely	100,0 m ²	saját használat
10.	2119/7	5137 Jászkisér, Ladányi úti telephely	Műhely	108,0 m ²	saját használat
11.	220/3	5137 Jászkisér, Fő út 5.	Felújítás alatt	162,0 m ²	felújítás alatt
12.	2124/2	5137 Jászkisér, Temető	Ravatalozó	67,0 m ²	saját használat
13.	597/1	5137 Jászkisér, Hősök tere 4.	Raktárhelyiség	28,0 m ²	ingyenes használat
14.	307	5136 Jászszentandrás, Rozmaring u. 8.	Üdülő	54,0 m ²	400.000 Ft/év

5. Garázs céljára szolgáló helyiségek bérleti díja ÁFA-val:

SORSZÁM	Helyrajzi szám	Cím	Alapterülete	Bérleti díj (Ft/hó)
1.	119/1	5137 Jászkisér, Jókai u. 29.	15,0 m ²	saját használat
2.	1180/2	5137 Jászkisér, Vásártér u. 4.	15,0 m ²	5.700 Ft/hó
3.	597/1	5137 Jászkisér, Hősök tere 4.	15,0 m ²	saját használat
4.	597/1	5137 Jászkisér, Hősök tere 4.	15,0 m ²	saját használat
6.	1/1	5137 Jászkisér, Fő út 7.	15,0 m ²	saját használat
7.	1/1	5137 Jászkisér, Fő út 7.	15,0 m ²	saját használat
8.	1/1	5137 Jászkisér, Fő út 7.	15,0 m ²	saját használat
9.	1/1	5137 Jászkisér, Fő út 7.	15,0 m ²	saját használat
10.	1/1	5137 Jászkisér, Fő út 7.	15,0 m ²	saját használat
11.	1/1	5137 Jászkisér, Fő út 7.	15,0 m ²	saját használat
12.	1/1	5137 Jászkisér, Fő út 7. (kotrógépnak)	52,0 m ²	saját használat
13.	1113/2	5137 Jászkisér, Fő u. 10.	15,0 m ²	saját használat

2. melléklet a 3/2024. (I. 26.) önkormányzati rendelethez

Kérelem önkormányzati lakás szociális alapon történő bérbevételéhez

I.
A KÉRELMEZŐ ÉS A VELE EGYÜTTKÖLTÖZŐ, KÖZÖS HÁZTARTÁSBAN
ÉLŐK SZEMÉLYES ÉS JÖVEDELMI ADATAI

Kérelmező:

Neve:

Születési neve:

Szül. helye, ideje:

Anyja neve:

Lakóhelye:

Tartózkodási helye:

Telefonszáma:.....

Havi jövedelme:

A kérelmezővel együttköltöző, közös háztartásban élők adatai:

[illegible]

II.
A KÉRELMEZŐ ÉS A VELE EGYÜTTKÖLTÖZŐ, KÖZÖS HÁZTARTÁSBAN
ÉLŐK VAGYONI ADATAI

1. Lakástulajdon és lakótelek-tulajdon címe:..... város/község
..... út/utca hsz., alapterülete m²,
tulajdoni hányad: a szerzés ideje év.
Forgalmi érték: Ft.

2. Üdülőtulajdon és üdülőtelek-tulajdon címe..... város/község
..... út/utca hsz., alapterülete: m²,
tulajdoni hányad:....., a szerzés ideje év.
Forgalmi érték: Ft.

3. Egyéb, nem lakás céljára szolgáló épület (épületrész) tulajdon megnevezése:
..... (pl. zártkerti építmény, műhely, üzlet,
műterem, rendelő, garázs, stb.)
címe:.....város/község.....út/utca hsz.,
alapterülete: m², tulajdoni hányad, a szerzés ideje: év.
Forgalmi érték: Ft.

4. Termőföldtulajdon megnevezése:.....
címe:.....város/község.....út/utca hsz.,
alapterülete: m², tulajdoni hányad, a szerzés ideje év.
Forgalmi érték: Ft.

5. Gépjárműtulajdon megnevezése:
..... (pl. személygépkocsi,
tehergépkocsi, stb.)
gyártmánya:....., típusa.....,
rendszáma:....., gyártási éve:, a szerzés ideje: év.
Forgalmi érték: Ft.

III.
A KÉRELEM INDOKOLÁSA

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

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a kérelemben foglalt adatok a valóságnak megfelelnek.

Hozzájárulok, hogy az eljárás során megadott valamennyi adatot a Jászkiséri Polgármesteri Hivatal kezelje.

Jászkisér, ...

.....
kérelmező aláírása

A kérelemhez csatolni kell az alábbi dokumentumokat:

1. havi rendszerességgel járó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelméről szóló igazolást (munkabér-igazolás, stb.),
2. a járási hivatal által folyósított ellátások esetén az ellátást megállapító határozat másolatát és a kérelem benyújtását megelőző kifizetési hó kifizetési csekkjét vagy bankszámlakivonatát,
3. a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság igazolását a nyugdíj, a rokkantsági vagy a rehabilitációs ellátás összegéről és a kérelem benyújtását megelőző hónap nyugdíjszelvényét, kifizetési csekkjét vagy bankszámlakivonatát,
4. vállalkozók és őstermelői igazolvánnyal rendelkezők esetében a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző 12 hónap alatt szerzett jövedelemről NAV igazolást,
5. egyszerűsített foglalkoztatásból származó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző év alatt szerzett jövedelem egyhavi átlagáról szóló nyilatkozatot,
6. tartásdíjról a ténylegesen felvett tartásdíj utolsó havi átvételéről szóló iratot (elismervény, postai feladóvevény, stb.) és a szülők közötti egyezséget tartalmazó közokiratot vagy teljes bizonyító erejű magánokiratot, illetve a tartásdíj megállapításáról szóló jogerős bírósági ítéletet, ennek hiányában a tartásdíj összegére vonatkozó nyilatkozatot,
7. az állam által megelőlegezett gyermektartásdíjról a gyámhivatal határozatát,
8. ösztöndíjról a főiskola vagy egyetem igazolását az ösztöndíj éves összegéről,
9. rendkívüli méltányosság körébe tartozó kérelem esetén a rendkívüli méltányosság fennállását alátámasztó iratokat (pl. elemi kárról szakhatósági igazolást; tartós fogyatékosyságról háziorvosi vagy szakorvosi igazolást; halálesetről a halotti anyakönyvi kivonat másolatát).

3. melléklet a 3/2024. (I. 26.) önkormányzati rendelethez

Kérelem lakbértámogatáshoz

I.

**A KÉRELMEZŐ ÉS A VELE EGYÜTT LAKÓ, KÖZÖS HÁZTARTÁSBAN ÉLŐK
SZEMÉLYES ÉS JÖVEDELMI ADATAI**

Kérelmező:

Neve:

Születési neve:

Szül. helye, ideje:

Anyja neve:

Lakóhelye:

Tartózkodási helye:

Telefonszáma:.....

Havi jövedelme:

A szociális alapon **bérelt lakás** címe: 5137 Jászkisér, ...

A havi **lakbér** összege: Ft.

A kérelmezővel együtt lakó, közös háztartásban élők adatai:

[illegible]

II.
A KÉRELMEZŐ ÉS A VELE EGYÜTT LAKÓ, KÖZÖS HÁZTARTÁSBAN ÉLŐK
VAGYONI ADATAI

1. Lakástulajdon és lakótelek-tulajdon címe:..... város/község
..... út/utca hsz., alapterülete: m²,
tulajdoni hányad: a szerzés ideje év.
Forgalmi érték: Ft.

2. Üdülőtulajdon és üdülőtelek-tulajdon címe..... város/község
..... út/utca hsz., alapterülete: m²,
tulajdoni hányad:....., a szerzés ideje év.
Forgalmi érték: Ft.

3. Egyéb, nem lakás céljára szolgáló épület (épületrész) tulajdon megnevezése:
..... (pl. zártkerti építmény, műhely, üzlet,
műterem, rendelő, garázs, stb.)
címe:..... város/község..... út/utca hsz.,
alapterülete: m², tulajdoni hányad a szerzés ideje: év.
Forgalmi érték: Ft.

4. Termőföldtulajdon megnevezése:.....
címe:..... város/község..... út/utca hsz.,
alapterülete: m², tulajdoni hányad a szerzés ideje év.
Forgalmi érték: Ft.

5. Gépjárműtulajdon megnevezése:
..... (pl. személygépkocsi,
tehergépkocsi, stb.)
gyártmánya:....., típusa.....,
rendszáma:....., gyártási éve: a szerzés ideje: év.
Forgalmi érték: Ft.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a kérelemben foglalt adatok a valóságnak megfelelnek.

Tudomásul veszem, hogy a megítélt lakbértámogatás közvetlenül a bérbeadó részére kerül átutalásra.

Hozzájárulok, hogy az eljárás során megadott valamennyi adatot a Jászkiséri Polgármesteri Hivatal kezelje.

Jászkisér, ...

.....
kérelmező aláírása

A kérelemhez csatolni kell az alábbi dokumentumokat:

1. havi rendszerességgel járó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelméről szóló igazolást (munkabér-igazolás, stb.),
2. a járási hivatal által folyósított ellátások esetén az ellátást megállapító határozat másolatát és a kérelem benyújtását megelőző kifizetési hó kifizetési csekkjét vagy bankszámlakivonatát,
3. a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság igazolását a nyugdíj, a rokkantsági vagy a rehabilitációs ellátás összegéről és a kérelem benyújtását megelőző hónap nyugdíjszelvényét, kifizetési csekkjét vagy bankszámlakivonatát,
4. vállalkozók és őstermelői igazolvánnyal rendelkezők esetében a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző 12 hónap alatt szerzett jövedelemről NAV igazolást,
5. egyszerűsített foglalkoztatásból származó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző év alatt szerzett jövedelem egyhavi átlagáról szóló nyilatkozatot,
6. tartásdíjról a ténylegesen felvett tartásdíj utolsó havi átvételéről szóló iratot (elismervény, postai feladóvevény, stb.) és a szülők közötti egyezséget tartalmazó közokiratot vagy teljes bizonyító erejű magánokiratot, illetve a tartásdíj megállapításáról szóló jogerős bírósági ítéletet, ennek hiányában a tartásdíj összegére vonatkozó nyilatkozatot,
7. az állam által megelőlegezett gyermektartásdíjról a gyámhivatal határozatát,
8. ösztöndíjról a főiskola vagy egyetem igazolását az ösztöndíj éves összegéről,
9. a lakásbérleti szerződés másolatát,
10. a kérelem benyújtását megelőző hónapra vonatkozó lakbérrel szóló számlát vagy a bérbeadó igazolását a kérelem benyújtását megelőző hónapra vonatkozó lakbér összegéről.

