

**Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2019. (....) önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről
és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése e) pontjában, valamint a (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, valamint 80. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) *A lakásigénylő, házastársa, élettársa a bérbevételi kérelemhez mellékelte külön nyilatkozatában, a bérlő a bérleti szerződésben, a lakáshasználó a lakáshasználati megállapodásban, vagy külön megszövegezett nyilatkozatában (a továbbiakban: helyi adóitok nyilatkozat) az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 128. § (1) bekezdés c) pontja szerint hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat az adóitoknak minősülő helyi adókkal kapcsolatos adatait megismerje és kezelje.*”

2. §

Hatályát veszti az R. 2. § (3) bekezdése.

3. §

Az R. 2. § (4) és (5) bekezdései helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(4) *A (2) bekezdésben meghatározott helyi adóitoknak minősülő adatok a lakásigénylő, a bérlő és a lakáshasználó lakásigénylési jogosultságát alátámasztó szociális helyzete, az önkormányzati lakás bérletére, megvásárlására való jogosultsága ellenőrzésének, a lakbér mértékének megállapítása, továbbá a bérleti díj és a használati díj és a közüzemi díj fizetési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése céljából a bérbevételi kérelem elbírálásáig, a bérleti, használati jogviszony tartama alatt és az azt követő 5 évig kezelhető.*
- (5) *Az Önkormányzat az adatkezelési nyilatkozat birtokában jogosult a követelések kezelését és behajtását végző, általuk létrehozott, vagy megbízott szervezetek részére a bérlők és a lakáshasználók adatait adatkezelésre átadni.*”

4. §

Az R. 3. §-a a következő e) ponttal egészül ki:

„e) *egyedileg dönt az önkormányzati bérlakások bérlő általi átalakítási kérelméről.*”

5. §

Hatályát veszti az R. 4. § a) pontja.

6. §

Az R. 4. § h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„h) évente felülvizsgálja a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők esetében a jogosultság fennállását.”

7. §

Az R. 5. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Lakástörvény 12. § (5) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján Ócsa Város Önkormányzata évente legalább 1 alkalommal ellenőrzi a bérleti szerződés szabályainak betartását. Az ellenőrzést a bérlő szükségstelen zavarása nélkül kell elvégezni. Az ellenőrzést lehetőleg reggel 6.00 óra és éjjel 22.00 óra között kell végrehajtani. Az ellenőrzésről a bérlőt nem szükséges értesíteni.”

8. §

Az R. 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a bérlő – a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – befogadhatja testvérét és élettársát. Élettárs befogadása esetén a bejelentéshez mellékelni kell a bérlő és az élettárs között fennálló élettársi viszonyról kiállított nyilatkozatot.”

9. §

Az R. 7. §-a a következő (6a) és (6b) bekezdésekkel egészül ki:

- „(6a) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatására a mindenkor hatályos Lakástörvényben meghatározott személyek jogosultak.
- (6b) A lakásbérleti jog folytatására jogosult személy a lakásbérleti szerződésben rögzített bérleti idő fennmaradó részére jogosult a lakásbérleti jogot folytatni. A lakásbérleti jog folytatása nem eredményezheti a lakásbérleti szerződés automatikus meghosszabbítását, újrakötését.”

10. §

Az R. 8. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) Az Önkormányzat gondoskodik az alábbi berendezési, lakásberendezési tárgyak pótlásáról és cseréjéről, viseli az ezzel járó költségeket:
- a) az egyedi fűtőberendezés (vízteres kandalló, radiátorok stb.);
 - b) melegvízellátó berendezés (villanybojler, stb.);
 - c) egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád, mosdó, WC-tartály, WC-csésze, a hozzá tartozó szerelvényekkel);
 - d) lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak.

11. §

Az R. 8. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az Önkormányzat gondoskodik

- a) az Ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak a pótlásáról és cseréjéről;
- b) a kerítés szükséges pótlásáról és cseréjéről;
- c) a zárak, kilincsek, ablaküvegek pótlásáról és cseréjéről;
- d) ingatlanhoz kapcsolódó vízóra, villanyóra cseréjéről, hitelesítéséről;
- e) a tető és fűdém szerkezet javításáról;
- f) a tető szerkezet meghibásodása miatt keletkező beázással kapcsolatos, a beázást közvetlenül kiváltó ok megszüntetését célzó munka elvégzéséről;
- g) a falazott és egyéb kőművszerkezetek (teherhordó falak, válaszfalak, falazott kémények és szellőzők, nyílászárók, nyílászárók, rabicok, vakolatok, aljzatok, beton- és téglaburkolatok) elhelyezéséről, javításáról, amennyiben a munkák elmaradása az ingatlan életvitelszerű lakhatását akadályozza vagy veszélyeztet;
- h) a kémény szükséges javításáról;
- i) a központi berendezések elemeinek meghibásodása esetén az elemek szükséges javításáról, cseréjéről.

12. §

Az R. 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az ingatlanokkal összefüggő minden további kötelezettség, karbantartási, elhárítási, javítási munka teljesítése a bérlő feladata.”

13. §

Az R. 8. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Indokolt esetben a bérlő bérleti díjába beszámítható a bérlőnek az az igazolható költsége, melyet az ingatlan karbantartására, kár elhárításra vagy javításra fordított, abban az esetben, ha annak (4) bekezdés szerinti szükségességét hitelt érdemlően igazolni tudja. A bérleti díjba történő beszámításra nem tarthat igényt az a bérlő, aki a (4) bekezdés szerinti értesítési kötelezettségét elmulasztotta vagy az elvégzett munkálat költségének viselése a 8/A. §-a alapján egyébként is őt terhelné.”

14. §

Az R. a következő 8/A. §-al egészül ki:

„8/A. §

(1) A bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat a bérlőnek a saját költségén kell elvégeznie. Ezek különösen

- a) az egyedi fűtőberendezés (vízteres kandalló, radiátor, stb.) karbantartása, felújítása, javítása;
- b) melegvízellátó berendezés (villanybojler, stb.) karbantartása, felújítása, javítása;
- c) egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád, mosdó, WC-tartály, WC-csésze, a hozzá tartozó szerelvényekkel) karbantartása, felújítása, javítása;
- d) lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak karbantartása, felújítása, javítása;
- e) az ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, valamint a lakásberendezési tárgyak karbantartása, javítása, felújítása, festése;
- f) kerítés szükséges javítása, cseréje, festése;

- g) *zárak, kilincsek, ablaküvegek javítása, felhajtása;*
 - h) *az ingatlan tisztasági festése, mázolása, tapétázása, esztétikai karbantartása;*
 - i) *az ingatlanhoz kapcsolódó vízóra, villanyóra nem megfelelő használatából (elfagyás, stb.) eredő cseréje, hitelesítése;*
 - j) *az üvegkár;*
 - k) *kőműves, asztalos, épületasztalos, lakatos és minden egyéb munka, amely elmaradása nem veszélyezteti az ingatlan életvitelszerű lakhatását, vagy amelynek célja az Ingatlan komfortfokozatának növelése.*
- (2) *A bérlők saját költségükre kötelesek gondoskodni a központi berendezések állagmegóvó karbantartásáról. Kötelesek gondoskodni a központi berendezések fizikai épségének, használhatóságának, minőségének megőrzéséhez szükséges karbantartási, tisztítási, ápolási, korrózió-elleni védelmi munkák elvégzéséről.*
- (3) *Ha az ingatlanban, az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlők vagy a velük együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérlők kötelesek a hibát saját költségükre kijavítani. Amennyiben a hibát nem javítják ki, kötelesek az Önkormányzat számára kártérítést fizetni. A kártérítés összege az Önkormányzat által a hiba kijavítására fordított kiadások összegével megegyező összeg.”*

15. §

Az R. 9. § (1) bekezdésének i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „i) *a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felhajtási munkákat – ideértve a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felhajtását – saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni,”*

16. §

Az R. 9. § (1) bekezdésének l) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „l) *a bérlő beleegyező nyilatkozatát arról, hogy egy havi nem fizetés esetén a bérleti díj letiltható a munkabérből,”*

17. §

Az R. 12. § (7) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(7) *A benyújtott bérbevételi kérelmet – amennyiben a bérlakásra továbbra is igényt tart – minden év november 30-áig köteles megújítani, ellenkező esetben elveszíti minden korábbi jogosultságát és lakáskérélmét a nyilvántartásból törlésre kerül. A megújításra az új kérelem benyújtására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.”*

18. §

Az R. 12. § (9) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(9) *A bérlakás igénylési kérelmeket a beérkezés sorrendjében névjegyzékbe kell venni. A névjegyzék összevonva tartalmazza a 20. § (1) bekezdése szerinti valamennyi jogosultsági kategóriába eső igényt.”*

19. §

Az R. 13. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérelő az (1) bekezdésben meghatározott 5 évig terjedő határozott idő leteltét megelőző hatodik hónaptól a határozott idő lejártát megelőző 30. napig kérelmezheti a bérleti szerződés 5 év határozott időre szóló újrakötését. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

20. §

Az R. 13. §-a a következő (2a) és (2b) bekezdésekkel egészül ki:

„(2a) A bérleti szerződés (2) bekezdés szerinti újrakötése nem lehetséges, amennyiben a bérelő a bérleti jogviszonya utolsó napján lakbérfizetési hátralékkal rendelkezik, valamint, ha a bérlemény műszaki állapota bérelő hanyagságából adódóan számottevően romlott, vagy bérelő a szerződéses idő alatt egyéb szabálytalanságot követett el.
(2b) A bérleti jogviszony újrakötésére irányuló 1. mellékletben foglaltak szerinti kérelmet - a (2a) és (3) bekezdés figyelembevételével - a Polgármester jogosult elbírálni.”

21. §

Az R. 13. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kérelmező köteles a (2) bekezdésben meghatározott kérelmét írásban indokolni, és indokait hitelt érdemlő módon igazolni.”

22. §

Hatályát veszti az R. 15. §-a.

23. §

Az R. 16. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bérelő a lakást csak a Képviselő-testület hozzájárulásával alakíthatja át, korszerűsítheti. Az átalakítás, korszerűsítés költségeit a bérbeadó és a bérelő megállapodása szerinti fél fizeti.”

24. §

Az R. 16. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A Szociális Családiház-építési Program keretében létesült, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások vonatkozásában – az egységes településkép védelme érdekében – a 2019. január 1. napját követően megkötésre kerülő bérleti szerződések esetében az ingatlanok bérlők általi átalakítása kizárt, míg a 2019. január 1. napját megelőzően kötött szerződések vonatkozásában az átalakítás a Képviselő-testület előzetes engedélyéhez kötött.”

25. §

Az R. 17. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérelő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét köteles az Önkormányzat részére írásban a távozását megelőzően bejelenteni.”

26. §

Az R. 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. §

Önkormányzati lakásbérleti jogának másik lakásra történő cseréjét a bérelő a mindenkor hatályos Lakástörvényben foglaltak szerint kezdeményezheti.”

27. §

Az R. a következő 19/A. §-sal egészül ki:

„19/A. §

- (1) *A Szociális Családiház-építési Program keretében létesült, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások vonatkozásában a 2019. január 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződések esetében a lakáscserére a szerződésekben rögzített speciális rendelkezéseket kell alkalmazni.*
- (2) *Lakás cseréje esetén az új lakásbérleti szerződés megkötése során a bérlet időtartamaként a korábbi szerződésben foglaltakat kell figyelembe venni.*
- (3) *A lakáscserére irányuló kérelmet írásban a Polgármesterhez kell benyújtani.”*

28. §

Az R. 20. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) *Önkormányzati lakás megüresedése esetén a 12. § (7) bekezdés szerint vezetett névjegyzékben soron következő kérelmező számára kell felajánlani a lakás bérleti jogát, függetlenül attól, hogy a kérelemben szereplő adatok alapján a kérelmező az (1) bekezdés szerinti mely díjszábasra lehet jogosult.”*

29. §

Az R. 20. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

- „(6) *A központi belterületen található bérlakások elsősorban a 23. § szerinti munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakásnak minősülnek.”*

30. §

Hatályát veszti az R. 22. § (4) bekezdése.

31. §

Az R. 22. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(8) *Az (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén a bérelő szociális lakbér fizetésére jogosult. A szociális lakbér mértéke:*
- a) *összkomfortos lakás esetén: 500 Ft/m²*
 - b) *komfortos lakás esetén: 400,- Ft/m²*
 - c) *félkomfortos lakás esetén: 260,- Ft/m²*
 - d) *komfort nélküli lakás esetén: 130,- Ft/m²*
 - e) *átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén: 120,- Ft/m²”*

32. §

Hatályát veszti az R. 22. § (10) bekezdése és (11) bekezdése.

33. §

Az R. 22. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) A bérő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – köteles a tárgyó 10. napjáig megfizetni. Amennyiben a lejárt lakbér tartozás összege a 3 havi lakbér összegét meghaladja az Önkormányzat 8 napon belüli fizetésre szólítja fel a Bérőt. Ennek eredménytelensége esetén a Bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesítheti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.”

34. §

Az R. 23. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakásra bérleti szerződés legfeljebb 5 év időtartamra köthető – és a 13. § (2) bekezdése alapján meghosszabbítható, azaz a feltétellel, ha a bérő Ócsa közigazgatási területén közfeladat ellátására irányuló munkaviszony, közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, vagy hivatásos szolgálati viszonyban áll.”

35. §

Hatályát veszti az R. 23. § (8) bekezdése.

36. §

Az R. 16. alcíme helyébe a következő alcím lép:

„16. A piaci alapon bérbeadásra kerülő lakásokkal kapcsolatos általános szabályok”

37. §

Hatályát veszti az R. 24. §-a.

38. §

Az R. a következő 25/A. §-sal egészül ki:

- „(1) A 25. §-ban meghatározott feltételek fennállása esetén a bérő által fizetendő havi lakbér mértéke összkomfortos lakás esetén: 1200.- Ft/m². Az összkomfortostól eltérő fokozatú lakás piaci alapon nem kerül bérbeadásra.*
- (2) A bérő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – köteles a tárgyó 10. napjáig megfizetni. Amennyiben a lejárt lakbér tartozás összege a 3 havi lakbér összegét meghaladja az Önkormányzat 8 napon belüli fizetésre szólítja fel a Bérőt. Ennek eredménytelensége esetén a Bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesítheti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.”*

39. §

Az R. 37. § e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„e) *Névjegyzék: olyan nyilvántartás a lakásigénylők összességéről, akik bérlakásra tartanak igényt.*”

40. §

Az R. 37. §-a a következő j) – k) pontokkal egészül ki:

- j) *Szociális Családiház-építési Program keretében létesült lakás: az ócsai 4904, 4905, 4906, 4907, 4908, 4909, 4910, 4911, 4912, 4913, 4914, 4915, 4916, 4917, 4918, 4919, 4921, 4922, 4924, 4925, 4926, 4927, 4928, 4929, 4930, 4931, 4933, 4934, 4935, 4936, 4937, 4938, 4939, 4940, 4941, 4942, 4943, 4944, 4945, 4946, 4947, 4948, 4949, 4950, 4951, 4952, 4953, 4954, 4956, 4957, 4958, 4959, 4960, 4961, 4962, 4963, 4964, 4965, 4966, 4967, 4968, 4969, 4970, 4971, 4972, 4973, 4974, 4975, 4976, 4977, 4980, 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986, 4987, 4989, 4990 hrsz. alatt nyilvántartott lakóingatlanok.*
- k) *Központi belterületen található bérlakások az ócsai 672, 1568, 1578, 1599, 1776/A/4, 1894/2/A/6, 1915/8/A/4 hrsz. alatt nyilvántartott lakóingatlanok.*”

41. §

Az R. 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

42. §

E rendelet 2019. március 1. napján lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Kmf.

Bukodi Károly
polgármester

dr. Molnár Csaba
jegyző

1. *melléklet az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2019. (...) önkormányzati rendelethez*

Kérelem lakás bérletére

1.	Lakásigénylő adatai	Házastárs (élettárs) adatai
1.1. Név:	.....	.....
1.2. Születési név:	.....	.....
1.3. Lakcím:	.....	.....
1.4. Szül. hely, idő:	.....	.....
1.5. Munkahely neve:	.....	.....
1.6. Címe:	.....	.....
1.7. Gyermekek	neve	születési dátum:
1.7.1	.....	.....
1.7.2.	.....	.....
1.7.3.	.....	.....
1.7.4.	.....	.....
1.7.5.	.....	.....
1.8. Ebből kiskorú:	.....fő	
1.9.	Eltartottak neve	
	
	
	
	
1.10.	Nyilatkozom, hogy fentiek alapján mindösszesen fő háztartásunk létszáma, mely szám azonos a bérleménybe beköltözni kívánók számával.	

2. A lakásigénylő és közeli hozzátartozók vagyona:

.....

.....

.....

3. A lakásigénylő a következők figyelembe vételét kéri:

.....

.....

.....

.....

Ócsa, év. hó nap.

.....

lakásigénylő

.....

lakásigénylő házastársa (élettársa)

A kérelem kötelező mellékletei:

- lakásigénylő, valamint házastársa/élettársa/családtagja jövedelmét igazoló dokumentumok (pl.: munkáltatói igazolás, családtámogatási ellátás megállapításáról szóló határozat, Nyugdíjfolyósító Igazgatóság igazolása stb.)

Nyilatkozat

1. Az adatlapra beírt, aláhúzott adatok a valóságnak megfelelnek. Lakásigénylést másik lakásügyi hivatalnál/szervnél

nem nyújtottunk be

benyújtottunk.*

*A megfelelő válasz aláhúzendő!

2. Tudomásul veszem, hogy:

2.1. Az adatlap adataiban történt változást azonnal, de legkésőbb 8 napon belül a lakásügyi szerv tudomására hozom.

2.2. A lakásügyi szerv a bérleti ajánlat elbírálásakor az adatok igazolására bennünket külön is felhívhat és körülményeinket a helyszínen vizsgálhatja.

2.3. Szociális bérlakás igénylés esetén a bérleti ajánlattevőkkel a szociális helyzet alapján kialakult sürgősségi sorrend, azon belül pedig az ajánlattétel időrendje szerint köt bérleti szerződést az arra jogosult szerv.

2.4. Valótlan adatok közlése a hatóság félrevezetésének minősül.

3. Lakásbérleti szerződés megkötése esetén vállalom, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakom.

4. Jelen nyilatkozat aláírásával az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 54. § (1) bekezdés c) pontja szerint hozzájárulok ahhoz, hogy a lakásügyi szerv az adótitoknak minősülő helyi adókkal kapcsolatos adataimat megismerje és kezelje.

5. Jelen nyilatkozat aláírásával az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésében a) pontjában meghatározottak szerint hozzájárulok ahhoz, hogy személyes adataimat a lakásügyi szerv, valamint a bérleti és a használati díj, továbbá a különszolgáltatási és közüzemi díj tartozások kezelésére és behajtására létrehozott, azzal megbízott szervezet (köztük a közüzemi szolgáltatók és a Családsegítő Szolgálat) a bérleti, használati jogviszonnyal összefüggésben kezelje, és azokat egymás között továbbítsa.

Ócsa, év. hó nap.

.....

lakásigénylő

.....

házastárs (élettárs)

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. január 30. napján tartott ülésén számos, az önkormányzati ingatlanokat és az ingatlanokkal való gazdálkodást érintő kérdésben határozott. Ezek az alábbiak:

- A 25/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban döntés született arról, hogy amennyiben a jövőben az ún. Szociális Lakóparkban található ingatlanok bérlői a szerződéses kötelezettségeiket megszegik, akkor a Bérbeadó a bérleti szerződést további határozott idejű bérleti szerződés felajánlása nélkül felmondja, azaz a Képviselő-testület a bérlők számára nem kívánja további határozott idejű bérleti szerződés megkötésének lehetőségét biztosítani.
- A Képviselő-testület a 26/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatában arról határozott, hogy a lakóparki és az egyéb önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozóan egységes szabályozást kíván kialakítani és alkalmazni, nem kíván különbséget tenni a bérleti díjak tekintetében sem.
- A Képviselő-testület a 27/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatában arról, hogy a megengedett 3 havi lakbértartozás mértékétől a bérlők számára kedvezőbb irányba eltérni nem kíván, azaz úgy határozott, hogy három havi bérleti díjfizetési hátralék esetén a bérleti szerződés a Bérbeadó által felmondásra kerül.
- A Képviselő-testület megvizsgálta a lakásbérleti jog folytatásának kérdését abban az esetben, ha a szerződéses idő alatt a bérlő elhunyna. A kérdés tárgyában a 28/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatában úgy döntött a Képviselő-testület, hogy a bérlő halála esetén nem kíván a lakásbérleti jog folytatására jogosult személlyel új lakásbérleti szerződést kötni. (2019. január 1. napját követően kötött bérleti szerződések esetén.)
- A 29/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban a Képviselő-testület döntött, hogy a jövőben 5 év határozott időtartamra kíván új lakásbérleti szerződést kötni, melyet meghatározott feltételek teljesülése esetén a bérlő ugyancsak 5 év határozott időre újra köthet, viszont a határozatlan idejű szerződés megkötésének lehetőségét kizárta. (2019. január 1. napját követően kötött bérleti szerződések esetén.)
- A 30/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról is rendelkezett a Képviselő-testület, hogy a lakóparkban található ingatlanokat szociális, költségvetési és piaci alapon kívánja bérbe adni. A bérbeadás jogcíméhez kapcsolódóan pedig a Képviselő-testület felülvizsgálta és módosította a korábban megállapított bérleti díjak mértékét, illetve új, egységes díjszabást határozott meg a piaci alapon történő bérbeadás esetére.
- A Képviselő-testület megvizsgálta az ingatlanokon végzett átalakítások kérdéskörét is, mellyel kapcsolatban a 33/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról rendelkezett, hogy a lakóparki ingatlanokban a bérlők által 2019. január 1. napját megelőzően végrehajtott átalakítási munkálatok ellenőrzésére/felmérésére független műszaki szakértőt (mérnök) bíz meg, de a jövőbeni átalakításokhoz nem kíván hozzájárulni.

A Képviselő-testület fenti döntései és az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) hatályba lépése óta eltelt időszakban bekövetkezett felsőbb jogszabályokban bekövetkezett módosítások figyelembe vételével került megalkotásra az R.-t megfelelően módosító, a t. Képviselő-testület elé terjesztett alábbi rendelet-tervezet.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1.§-hoz

Az R. módosítással érintett bekezdése a 2003. évi XCII. törvényre hivatkozott, amely rendelkezései 2018. január 1. napjától hatályukat veszítették, így a törvényi hivatkozás cseréje vált szükségessé.

A 2-3. §-hoz

Az európai parlament és a tanácsának a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló 2016/679 rendelete és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint az adatkezelési hozzájárulásnak önkéntesnek kell lennie, így az a továbbiakban nem rögzíthető a helyi önkormányzati rendeletben.

A 4. §-hoz

A Képviselő-testület a 33/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról rendelkezett, hogy az ingatlanokon végzett átalakítások jóváhagyásáról maga kíván dönteni.

Az 5. §-hoz

A Képviselő-testület a 30/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról döntött, hogy a piaci alapú bérbeadást a jövőben nem versenyeztetés útján kívánja biztosítani, hanem vagyoni helyzet alapján, emelt bérleti díj megfizetésével fog megvalósulni. A döntés okán az R. megfelelő módosítása szükséges.

A 6. §-hoz

A módosított rendelkezés korábban *lakbértámogatást* nevesített, mely támogatási forma már nem létezik.

A 7. §-hoz

A módosítás szükséges annak érdekében, hogy az ingatlanokat megfelelő időközönként, akár évente egynél több alkalommal ellenőrizni tudja a bérbeadó Képviselő-testület.

A 8. §-hoz

A családtagok befogadásánál a nyomonkövethetőség érdekében szükségesszerű rögzíteni, hogy a befogadáshoz a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

A 9. §-hoz

A 28/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban döntött a Képviselő-testület, hogy a bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására nem kíván a felsőbb jogszabályok által meghatározottaknál a bérlő számára kedvezőbb feltételeket megállapítani.

A 10-15. §-hoz

Az ingatlanállomány fenntartható üzemeltetése érdekében szükséges az eddigieknél részletesebben szabályozni a bérlő és bérbeadó egyes kötelezettségeit. Így részletezésre került,

hogy az ingatlan egyes karbantartási, javíttatási munkálatainak elvégzésére ki köteles és az elvégzett munkálatok költségei a felek közül kit terhel.

A 16. §-hoz

A módosítás szükséges annak érdekében, hogy az Önkormányzat, mint bérbeadó, minden bérlővel szemben egységes hatékonysággal bírjon fellépni és érvényesíteni a bérleti díj behajtására való jogosultságait.

A 17. §-hoz

A módosítás arra tekintettel szükséges, hogy magas bérlői jelentkezőszám esetében évente kiszűrésre kerüljenek azok a személyek, akiknek időközben megoldódott a lakhatása és a továbbiakban nem tartanak igényt bérletükre.

A 18. §-hoz

A Képviselő-testület a 30/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról döntött, hogy a piaci alapú bérbeadást a jövőben nem versenyeztetés útján kívánja biztosítani, hanem vagyoni helyzet alapján, emelt bérleti díj megfizetésével fog az igénylő jogosultságot szerezni. A döntés okán szükséges rögzíteni, hogy a piaci alapú bérleti díjra jogosultak a továbbiakban a többi bérleti jogcímmel azonos névjegyzékre kerülnek felvezetésre, ahol a továbbiakban a bérlők kiválasztásában az elsődleges szempont a kérelem beérkezésének időbeli sorrendje.

A 19-21. §-hoz

A 29/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban a Képviselő-testület döntött, hogy a jövőben 5 év határozott időtartamra kíván új lakásbérleti szerződést kötni, melyet meghatározott feltételek teljesülése esetén a bérlő ugyancsak 5 év határozott időre újraköthet, így az R. megfelelő módosítása szükséges.

A 22. §-hoz

A 31/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban a Képviselő-testület döntött, hogy a jövőben a lakások cseréje vonatkozásában nem kíván a felsőbb jogszabályoknál a bérlő számára kedvezőbb feltételeket megállapítani, így az R. megfelelő módosítása szükséges.

A 23. §-hoz

A Képviselő-testület a 33/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról rendelkezett, hogy az ingatlanokon végzett átalakítások jóváhagyásáról maga kíván dönteni.

A 24. §-hoz

A Képviselő-testület a 33/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról rendelkezett, hogy a Szociális Családiház-építési Program keretében létesült lakások vonatkozásában (a településkép védelme érdekében) korlátozni kívánja az ingatlanok átalakítását.

A 25. §-hoz

A bérleménytől való távollét időtartamát határozza meg, amelyen túl a bérlőnek bejelentési kötelezettsége áll fenn a bérbeadó részére.

A 26-27. §-hoz

A 31/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban a Képviselő-testület döntött, hogy a jövőben a lakások cseréje vonatkozásában nem kíván a felsőbb jogszabályoknál a bérlő számára kedvezőbb feltételeket megállapítani, így az R. megfelelő módosítása szükséges.

A 28-30. §-hoz

A Képviselő-testület a 30/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról döntött, hogy a piaci alapú bérbeadást a jövőben nem versenyeztetés útján kívánja biztosítani, hanem vagyoni helyzet figyelembe vételével a sorrendiség elve alapján. A döntés okán szükséges rögzíteni, hogy a névjegyekből milyen formában és szempontok alapján kerülnek kiválasztásra a bérlők.

A 31. §-hoz

A Képviselő-testület a 30/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban a bérleti díjakat is felülvizsgálta és módosításokat állapított meg, melyeket az R.-ben rögzíteni szükséges.

A 32. §-hoz

A Képviselő-testület a 26/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról döntött, hogy a Szociális Családiház-építési Program keretében létesült ingatlanok vonatkozásában és az egyéb önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében egységes szabályozást kíván kialakítani. Megállapítható, hogy a Szociális Családiház-építési Program keretében létesült lakások mindegyike összkomfortos, így e rendelkezés törlése szükséges annak érdekében, hogy a 26/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban foglalt megkülönböztetéstől mentes szabályozás kialakulhasson.

A 33. §-hoz

A 27/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozattal összefüggésben határozza meg a bérlő díjfizetési kötelezettségét és az alkalmazható bérbeadói jogokat abban az esetben, ha a bérlő szerződészerűen nem fizetne.

A 34. §-hoz

A 29/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban a Képviselő-testület döntött, hogy a jövőben 5 év határozott időtartamra kíván új lakásbérleti szerződést kötni, melyet meghatározott feltételek teljesülése esetén a bérlő ugyancsak 5 év határozott időre újraköthet, így az R. megfelelő módosítása szükséges.

A 35. §-hoz

A Képviselő-testület a 30/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról döntött, hogy a piaci alapú bérbeadást a jövőben nem versenyeztetés útján kívánja biztosítani, hanem vagyoni helyzet alapján, emelt bérleti díj megfizetésével fog megvalósulni. A döntés okán egy névjegyzékben kerülnek rögzítésre a különböző jogosultság alapján benyújtott igények, így az R. azon pontjai melyek külön nyilvántartásról rendelkeznek törlendők.

A 36-38. §-hoz

Az R. korábbi pályáztatásra vonatkozó rendelkezéseinek hatályon kívül helyezésének van helye, amivel párhuzamosan azt is szükséges rögzíteni, hogy a jövőben milyen feltételek és költségek mellett lehet piaci alapon ingatlant bérelni.

A 39-40. §-hoz

Értelmező rendelkezéseket tartalmaz.

A 41. §-hoz

Az R. felülvizsgálata és módosítása eredményeként a korábbi melléklet nem alkalmazható megfelelően, így annak cseréje szükséges.

A 42. §-hoz

A rendelet hatályba léptető, valamint a hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmazza.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (2) bekezdése határozza meg, hogy a jogszabály előkészítőjének a hatásvizsgálat során milyen szempontokat kell vizsgálnia, melyre tekintettel a javaslat várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében – az alábbi tájékoztatást adom:

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

A rendelet összhangban állva a felsőbb szintű jogszabályokkal lehetőséget biztosít minden társadalmi csoport számára, hogy önkormányzati bérlakásra igényt nyújtson be. Az önkormányzati bérlakás-állomány bővülésének és a rendelet módosításának köszönhetően a változások segítséget jelenthetnek a megélhetési gondokkal küzdők számára. A rendelet egyes rendelkezéseinek szigorítása pedig elősegítheti, hogy a korábbiakban kialakult szegregátum felzárkózzon, amely célt az is támogat, hogy a rendelet a jövőben nem kíván érdemi különbséget tenni az ingatlanokban azok elhelyezkedése alapján.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A bérleti díjak felülvizsgálata és a jövőbeni piaci alapú bérlők pozitív (bár vélhetően csekély) hatást gyakorolnak a költségvetésre.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

Nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Külön adminisztratív teher nem merül fel.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotásának elmaradása súlyos terhet jelent az Önkormányzatra a tekintetben, hogy a megnövekedett ingatlanszám kezelését a korábbi, megközelítőleg tíz ingatlanra tervezett R. alapján kellene kezelni. Az R. hatékonyan és költségtakarékosan nem alkalmazható az Önkormányzat újonnan tulajdonába került lakásállományra, ezáltal annak megfelelő módosításának van helye.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.