

/2013.

Előkészítésben közreműködött:

dr. Szabó Ildikó hatósági irodavezető

Dudásné Csikós Ágnes ált.ig. osztályvezető

dr. Egyed László műszaki ügyintéző

Előterjesztés**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló
19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról****Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) szabályozza a nem szociális alapon történő bérbeadás eseteit. Célszerű a rendelet módosítása olyan módon, hogy az önkormányzat közfeladatot ellátó jogi személyek részére is biztosítani tudjon önkormányzati bérlakást, valamint az önkormányzat a nem szociális alapon, pályázati eljárás mellőzésével történő bérbeadásakor különös méltánylást érdemlő esetben dönthet arról, hogy ellenérték nélkül adja bérbe a lakást.

A rendelet 8. §-a rendelkezik a fecskelakás elbírálásának szempontjairól, abban az esetben, ha egy lakásra több pályázat érkezik. Az elmúlt két év tapasztalatai azt mutatják, hogy egyre több fecskelakás bérlő rendelkezik lakbérhátralékkal, ezért célszerű a rendelet akként történő módosítása, hogy az elbírálás elsődleges szempontjaként előnyben részesülne az a pályázó, akinek magasabb a jövedelme.

A rendelet a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén három havi lakbérének megfelelő pénzbeli térítést állapít meg a bérlő részére, kivéve a tulajdonosi érdekből történő bérbeadás esetén. Célszerű a rendelet ezen részének hatályon kívül helyezése, mivel nem életszerű, hogy pénzbeli térítést kapjon az ügyfél az egyébként kedvezményesen megállapított bérleti díjak mellett.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzati rendelet módosítására készített rendelettervezetet szíveskedjék megtárgyalni és elfogadni.

Hatvan, 2013. október 24.

Szabó Zsolt
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2013. (... ..) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló
19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. § (1) Egy fecskelakásra benyújtott több pályázat közül elsődlegesen az a pályázó részesül előnyben, akinek munkáltató által igazolt jövedelme a legmagasabb.

(2) Ha az (1) bekezdésben írt elsődleges rangsorolási szempont alapján a fecskelakás bérlője nem választható ki, azt kell előnyben részesíteni, aki igazolja, hogy a pályázat benyújtását megelőző két évben folyamatosan munkaviszonyban, közszolgálati-, közalkalmazotti-, hivatásos szolgálati jogviszonyban állt, egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság tisztségviselője volt vagy tanulói jogviszonyban állt.

(3) Ha az (1) és (2) bekezdésben írt elsődleges és másodlagos rangsorolási szempont alapján a fecskelakás bérlője nem választható ki, azt kell előnyben részesíteni, aki saját háztartásában több gyermeket nevel.

(4) Ha a (3) bekezdésben írt harmadlagos rangsorolási szempont alapján sem választható ki a fecskelakás bérlője, azt kell előnyben részesíteni aki régebben rendelkezik lakáscélú előtakarékosági szerződéssel.

(5) Ha a (4) bekezdésben írt rangsorolási szempont alapján sem választható ki a fecskelakás bérlője úgy sorsolást kell tartani.”

2. § A R. 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. § (1) Lakás nem szociális alapon, pályázati eljárás mellőzésével, kizárólag annak a természetes vagy jogi személynek adható bérbe, illetve használatba

a) aki Hatvan városban az önkormányzat által fenntartott, vagy működtetett intézményekkel és kizárólagos tulajdonában álló cégekkel, vagy közfeladatot ellátó egyéb szervezetekkel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll,

b) aki Hatvan városban az önkormányzat által fenntartott, vagy működtetett intézményekkel és kizárólagos tulajdonában álló cégekkel legalább 15 éve munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll és saját jogú nyugellátásra válik jogosulttá,

c) aki Hatvan város területén közfeladatot lát el,

d) aki, illetve akinek szülői felügyelete alatt álló kiskorú hozzátartozója a tudomány, a művészet, a kultúra vagy a sport területén országos vagy regionális szinten kiemelkedő sikert ért el és Hatvan városnak bizonyíthatóan érdeke fűződik ahhoz, hogy életvitelszerűen a városban lakjon,

e) amely jogi személy Hatvan városban közfeladatot lát el.



(2) Az (1) bekezdés a)-b) pontja esetén a közérdekű feladatot ellátó szervezet írásban köteles kérelmezni az általa megnevezett személlyel történő bérleti szerződés megkötését, az (1) bekezdés c) pontja esetén a közfeladatot ellátó személy saját nevében köteles kérelmezni a bérleti szerződés megkötését.

(3) Az (1) bekezdés e) pontja esetén a jogi személy vezetője a jogi személy részére kérelmezi a bérleti vagy használati szerződés megkötését. A szerződés létrejöttét követően a jogi személy vezetője írásban tájékoztatja a Szociális és Lakásügyi Bizottság elnökét arról, hogy mely munkavállalójával kötötte meg a lakásra az albérleti szerződést.

(4) A kérelemről a Szociális és Lakásügyi Bizottság az (1) bekezdésében foglalt feltételek vizsgálatát követően dönt. A bizottság különös méltánylást érdemlő esetben dönthet arról, hogy ellenérték nélkül használatba adja a lakást. A bérleti szerződés tervezetét a 3., a használati szerződés tervezetét a 3/A. melléklet tartalmazza.”

3. § A R. 40. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**40. §** Az üzemeltető és a bérlő a bérleti szerződést közös megegyezéssel írásban bármikor megszüntetheti.”

4. § A R. 42. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„**42. § (2)** Az üzemeltető az (1) bekezdésben megjelölt intézkedésről 5 munkanapon belül köteles írásban tájékoztatni az Általános Igazgatási Osztályt.

(3) Amennyiben a bérleti szerződés felmondása kiskorú gyermeket nevelő családot érint, vagy a háztartásban gondnokolt személy is él, úgy az üzemeltető köteles a Gyámhivatalt értesíteni.”

5. § A R. 43. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**43. §** Szociális intézménybe utaláskor a bérlő bérleti szerződését az üzemeltetővel közös megegyezéssel szüntetheti meg.”

6. § A R. 7. melléklete a „Piaci alapon megállapított díjak” alcím alatt a következő szövegrésszel egészül ki:

„-Nem szociális alapon, pályázati eljárás mellőzésével történő bérbeadás esetén különös méltánylást érdemlő esetben ellenérték nélkül is használatba adható a lakás.”

7. § A R. az 1. melléklet szerinti 3/A. melléklettel egészül ki.

8. § Ez a rendelet 2013. november 2-án lép hatályba, és 2013. november 3-án hatályát veszti.

Hatvan, _____.____.____.

dr. Szikszai Márta
jegyző

Szabó Zsolt
polgármester



Lakás használati szerződés

nem szociális alapon, pályázati eljárás mellőzésével, ellenérték nélkül történő bérbeadásra

amely alulírott napon és helyen létrejött

egyrésről Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. (székhely: 3000 Hatvan, Szepes Béla u. 2., képviseli: vezérigazgató) mint használatba adó (a továbbiakban: használatba adó),

másrészrőlnév..... (szül. hely, idő:, anyja neve:
 ..., lakik:) mint használatba vevő (a továbbiakban: használatba vevő)

között alulírott napon és helyen ~~jogcímen~~ az alábbi tartalommal:

- 1) Használatba adó ezennel használatba adja év. hó. nap. napjától kezdődő hatállyal határozatlan időtartamra a(z) irányítószám helyiség, utca házszám szám alatti ... m² alapterületű, komfortfokozatú, helyiségek felsorolása elrendezésű lakását.
- 2) Használatba vevő az 1. pontban meghatározott ingatlant használatba adótól jelen okirat aláírásával egyidejűleg az ott megjelölt időpontig bérbe veszi.
- 3) Használatba adó az ingatlant bútorozatlan állapotban bocsátja a használatba vevő rendelkezésére. A használatba vevő a lakásban ingóságokat helyezhet el az ingatlan állagának sérelme nélkül. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával nyilatkozzák, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, a komfortfokozatnak megfelelő lakberendezésekkel rendelkezik. A lakáshoz tartozó helyiségek felsorolását és azok alapterületét jelen okirat 1. sz. melléklete, a lakás berendezési tárgyait és tartozékait leltárként jelen okirat 2. sz. melléklete tartalmazza.
- 4) A használatba adó ellenérték nélkül adja használatba a lakást a használatba vevőnek.
- 5) Használatba adó a lakást a lakásberendezésekkel és tartozékokkal együtt jegyzőkönyv alapján, az abban megjelölt állapotban és időpontban a használatba vevő birtokába adja, mely naptól kezdve a használatba vevőt terheli az átlagos mértékű (752 Ft/m²/hó) közüzemi díj (mely magában foglalja a közös költség díját is) feletti közüzemi díj megfizetésének kötelezettsége.
- 6) Használatba vevő a lakást rendeltetésének megfelelően köteles használni. Felelős minden olyan kárért, mely a rendeltetésellenes, szerződésellenes és jogszabályellenes használat következménye. Használatba vevő saját költségén gondoskodik a jelen okirat 2. sz. mellékletében foglalt berendezések és tartozékok tisztán tartásáról, továbbá a jelen okirat 3. sz. mellékletében felsorolt berendezések és tartozékok felújításáról, karbantartásáról, pótlásáról, cseréjéről. Használatba adó a bérleményt tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja használatba vevő birtokába, aki köteles ezen állapotot jelen okirat hatálya alatt fenntartani, és a szerződés megszűnésekor a jelen okirat 2. sz. mellékletében foglalt berendezésekkel és tartozékokkal együtt ugyanilyen állapotban használatba adó részére visszaadni. A használati szerződés érvényességi ideje alatt nem indokolt elhasználódásból, továbbá a rendeltetésellenes, szerződésellenes, jogszabályellenes használatból eredő, illetve az egyéb jogellenesen okozott károkat használatba vevő a szerződés megszűnése után köteles haladéktalanul kijavíttatni vagy annak költségét a használatba adó részére megtéríteni.



- 7) Szerződő Felek jogosultak jelen használati szerződést közös megegyezéssel bármikor írásban megszüntetni.
Felek bármelyike felmondhatja a szerződést írásban, 90 napos felmondási idő alkalmazásával.
Bármelyik fél a másik fél jelen szerződésben, valamint a vonatkozó jogszabályokban meghatározott szerződéses kötelezettségei súlyos megszegése esetén jogosult azonnali hatályú felmondással jelen szerződést felmondani.
- 8) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) rendelete irányadó.

Jelen szerződést Szerződő Felek elolvasás és kellő megértés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt tanúk előtt jóváhagyólag aláírják.

Mellékletek:

1. sz. – A lakáshoz tartozó helyiségek listája és alapterülete
2. sz. – A lakás berendezési tárgyai és tartozékai (leltár)
3. sz. – Felújítási, karbantartási, pótlási és cserélési kötelezettséggel érintett berendezési tárgyak és tartozékok
4. sz. – A használatba vevő és a szerződés alapján vele a lakásba együtt költözők neve és személyes adatai

Hatvan, szerződés kelte

használatba adó

használatba vevő”



**Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2013. (... ..) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló
19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Eredeti szöveg:	Új szöveg:
8. §	8. §
<p>(1) Egy fecskelakásra benyújtott több pályázat közül elsődlegesen az a pályázó részesül előnyben, aki igazolja, hogy a pályázat benyújtását megelőző két évben folyamatosan munkaviszonyban, közszolgálati-, közalkalmazotti-, hivatásos szolgálati jogviszonyban állt, egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság tisztségviselője volt vagy tanulói jogviszonyban állt.</p> <p>(2) Ha az (1) bekezdésben írt elsődleges rangsorolási szempont alapján a fecskelakás bérlője nem választható ki, azt kell előnyben részesíteni, aki saját háztartásában több gyermeket nevel.</p> <p>(3) Ha az (1) és (2) bekezdésben írt elsődleges és másodlagos rangsorolási szempont alapján a fecskelakás bérlője nem választható ki, azt kell előnyben részesíteni, aki régebben rendelkezik lakáscélú előtakarékosági szerződéssel.</p> <p>(4) Ha a (3) bekezdésben írt harmadlagos rangsorolási szempont alapján sem választható ki a fecskelakás bérlője, úgy sorsolást kell tartani.”</p>	<p>(1) Egy fecskelakásra benyújtott több pályázat közül elsődlegesen az a pályázó részesül előnyben, akinek munkáltató által igazolt jövedelme a legmagasabb.</p> <p>(2) Ha az (1) bekezdésben írt elsődleges rangsorolási szempont alapján a fecskelakás bérlője nem választható ki, azt kell előnyben részesíteni, aki igazolja, hogy a pályázat benyújtását megelőző két évben folyamatosan munkaviszonyban, közszolgálati-, közalkalmazotti-, hivatásos szolgálati jogviszonyban állt, egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság tisztségviselője volt vagy tanulói jogviszonyban állt.</p> <p>(3) Ha az (1) és (2) bekezdésben írt elsődleges és másodlagos rangsorolási szempont alapján a fecskelakás bérlője nem választható ki, azt kell előnyben részesíteni, aki saját háztartásában több gyermeket nevel.</p> <p>(4) Ha a (3) bekezdésben írt harmadlagos rangsorolási szempont alapján sem választható ki a fecskelakás bérlője, azt kell előnyben részesíteni aki régebben rendelkezik lakáscélú előtakarékosági szerződéssel.</p> <p>(5) Ha a (4) bekezdésben írt rangsorolási szempont alapján sem választható ki a fecskelakás bérlője úgy sorsolást kell tartani.”</p>
18. §	18. §
<p>(1) Lakás nem szociális alapon, pályázati eljárás mellőzésével, kizárólag annak a személynek adható bérbe, aki</p> <p>a) Hatvan városban az önkormányzat által fenntartott, vagy működtetett intézményekkel és kizárólagos tulajdonában álló cégekkel,</p>	<p>(1) Lakás nem szociális alapon, pályázati eljárás mellőzésével, kizárólag annak a természetes vagy jogi személynek adható bérbe, illetve használatba</p> <p>a) aki Hatvan városban az önkormányzat által fenntartott, vagy működtetett intézményekkel és kizárólagos tulajdonában álló</p>



<p>vagy közfeladatot ellátó egyéb szervezetekkel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll,</p> <p>b) Hatvan városban az önkormányzat által fenntartott, vagy működtetett intézményekkel és kizárólagos tulajdonában álló cégekkel legalább 15 éve munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll és saját jogú nyugellátásra válik jogosulttá,</p> <p>c) Hatvan város területén közfeladatot lát el, vagy</p> <p>d) aki, illetve akinek szülői felügyelete alatt álló kiskorú hozzátartozója a tudomány, a művészet, a kultúra vagy a sport területén országos vagy regionális szinten kiemelkedő sikert ért el és Hatvan városnak bizonyíthatóan érdeke fűződik ahhoz, hogy életvitelszerűen a városban lakjon.</p>	<p>cégekkel, vagy közfeladatot ellátó egyéb szervezetekkel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll,</p> <p>b) aki Hatvan városban az önkormányzat által fenntartott, vagy működtetett intézményekkel és kizárólagos tulajdonában álló cégekkel legalább 15 éve munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll és saját jogú nyugellátásra válik jogosulttá,</p> <p>c) aki Hatvan város területén közfeladatot lát el, vagy</p> <p>d) aki, illetve akinek szülői felügyelete alatt álló kiskorú hozzátartozója a tudomány, a művészet, a kultúra vagy a sport területén országos vagy regionális szinten kiemelkedő sikert ért el és Hatvan városnak bizonyíthatóan érdeke fűződik ahhoz, hogy életvitelszerűen a városban lakjon,</p> <p>e) amely jogi személy Hatvan városban közfeladatot lát el.</p>
<p>(2) Az (1) bekezdés a)-b) pontja esetén a közérdekű feladatot ellátó szervezet írásban köteles kérelmezni az általa megnevezett személlyel történő bérleti szerződés megkötését, az (1) bekezdés c) pontja esetén a közfeladatot ellátó személy saját nevében köteles kérelmezni a bérleti szerződés megkötését.</p>	<p>(2) Az (1) bekezdés a)-b) pontja esetén a közérdekű feladatot ellátó szervezet írásban köteles kérelmezni az általa megnevezett személlyel történő bérleti szerződés megkötését, az (1) bekezdés c) pontja esetén a közfeladatot ellátó személy saját nevében köteles kérelmezni a bérleti szerződés megkötését.</p>
<p>(3) A kérelemről a Szociális és Lakásügyi Bizottság az (1) bekezdésében foglalt feltételek vizsgálatát követően dönt. A bérleti szerződés tervezetét a 3. melléklet tartalmazza.</p>	<p>(3) Az (1) bekezdés e) pontja esetén a jogi személy vezetője a jogi személy részére kérelmezi a bérleti vagy használati szerződés megkötését. A szerződés létrejöttét követően a jogi személy vezetője írásban tájékoztatja a Szociális és Lakásügyi Bizottság elnökét arról, hogy mely munkavállalójával kötötte meg a lakásra az albérleti szerződést.</p> <p>(4) A kérelemről a Szociális és Lakásügyi Bizottság az (1) bekezdésében foglalt feltételek vizsgálatát követően dönt. A bizottság különös méltánylást érdemlő esetben dönthet arról, hogy ellenérték nélkül használatba adja a lakást. A bérleti szerződés tervezetét a 3., a használati szerződés tervezetét a 3/A. melléklet tartalmazza</p>



<p style="text-align: center;">40. §</p> <p>(1) Az üzemeltető és a bérlő a bérleti szerződést közös megegyezéssel írásban bármikor megszüntetheti.</p> <p>(2) Közös megegyezéssel történő megszüntetés esetén a bérlőt pénzbeli térítés illeti meg, melynek összege</p> <p style="padding-left: 20px;">a) határozatlan idejű bérleti szerződés esetén három havi lakbér összege;</p> <p style="padding-left: 20px;">b) határozott idejű bérleti szerződés esetén a határozott időtartamból hátralévő időre járó lakbér összege, ez azonban nem haladhatja meg három havi lakbér összegét.</p> <p>(3) Önkormányzati tulajdonosi érdekből történő bérbeadás esetén a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor a bérlő pénzbeli térítésre nem jogosult.</p>	<p style="text-align: center;">40. §</p> <p>Az üzemeltető és a bérlő a bérleti szerződést közös megegyezéssel írásban bármikor megszüntetheti.</p>
<p>42. § (2) Az üzemeltető az (1) bekezdésben megjelölt intézkedéseiről öt munkanapon belül köteles írásban tájékoztatni a Szociális és Egészségügyi Osztályt.</p> <p>(3) Amennyiben a bérleti szerződés felmondása kiskorút nevelő családot érint, úgy az üzemeltető köteles a Városi Gyámhivatalt értesíteni.</p>	<p>42. § (2) Az üzemeltető az (1) bekezdésben megjelölt intézkedésről 5 munkanapon belül köteles írásban tájékoztatni az Általános Igazgatási Osztályt.</p> <p>(3) Amennyiben a bérleti szerződés felmondása kiskorú gyermeket nevelő családot érint vagy a háztartásban gondnokolt személy is él, úgy az üzemeltető köteles a Gyámhivatalt értesíteni.</p>
<p style="text-align: center;">43. §</p> <p>(1) Szociális intézménybe utaláskor a bérlő bérleti szerződését az üzemeltetővel közös megegyezéssel szüntetheti meg.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben a 40. §-ban foglalt szabályok megfelelően irányadók.</p>	<p>43. § Szociális intézménybe utaláskor a bérlő bérleti szerződését az üzemeltetővel közös megegyezéssel szüntetheti meg.”</p>



	<p>A R. 7. melléklete a következő szövegrésszel egészül ki:</p> <p>„Nem szociális alapon, pályázati eljárás mellőzésével történő bérbeadás esetén különös méltánylást érdemlő esetben ellenérték nélkül is használatba adható a lakás.”</p>
	<p>A R. a melléklet szerinti 3/A. melléklettel egészül ki.</p>

