

Százhalombatta Város Önkormányzat Képviselő-testülete 10/2021. (V. 26.) önkormányzati rendelete

a Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló 15/2009. (VII. 08.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testülete hatáskörében eljáró Százhalombatta Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormány rendeletre figyelemmel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. §

(1) A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket az e rendeletben meghatározottak szerint a szociális és költségalapú lakások esetében a lakásügyi feladatokat ellátó bizottság és a polgármester, a szolgálati jellegű elhelyezésre elkülönített bérlakás esetében a polgármester, a helyiségekkel kapcsolatban pedig a vagyongazdálkodási feladatokat ellátó bizottság és a polgármester gyakorolják.

(2) A bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásában a Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) és az önkormányzat tulajdonában álló SZÁKOM Kft. (a továbbiakban: Társaság) működik közre az e rendeletben meghatározottak szerint.

(3) A Lakásügyi Bizottság és a Vagyongazdálkodási Bizottság gyakorolják mindazokat a bérbeadói jogokat és teljesítik azon bérbeadói kötelezettségeket, amelyek nem tartoznak a Polgármester hatáskörébe.

(4) A Polgármester hatáskörébe tartozik:

- a) a Lakásügyi Bizottság valamint a bérlőkijelölésre jogosult szerv döntését követően a lakásbérleti és helyiségbérleti szerződés megkötése;
- b) a bérlőtársi jogviszony létesítéssel kapcsolatos döntés meghozatala, a bérlőtársi szerződés megkötése a lakások és helyiségek vonatkozásában;
- c) a lakások vonatkozásában a bérleti jogviszony folytatásának elismerése valamint ezt követően az új bérlővel a bérleti szerződés megkötése;
- d) vis maior esetben történő elhelyezés és ezt követően az elhelyezett személlyel lakásbérleti szerződés megkötése,
- e) a bérbeadói hozzájárulások megadása a lakásbérleti jogviszony során befogadás, tartási szerződés, lakáscsere esetén, ezt követően a szükséges szerződések megkötése, illetve elhelyezési kötelezettség esetén a szerződés megkötése,
- f) hatósági vagy bírósági határozat végrehajtása során szükséges szerződések megkötése.

(5) A Hivatal végzi a lakás- és helyiségbérlettel kapcsolatos pályázati rendszer működtetését.

(6) A Társaság feladata különösen:

- a) nyilvántartás vezetése az önkormányzat tulajdonában levő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról és helyiségekről,
- b) az üresen álló önkormányzati lakások és helyiségek kéthavonta történő ellenőrzése,
- c) a bérleti szerződés megkötését követően a lakások, illetve helyiségek birtokbaadása, azok évente legalább egy alkalommal történő ellenőrzése,
- d) bérleti jogviszony megszűnését követően a lakás, illetve helyiség visszavétele,
- e) kiköltözésre kötelező bírósági határozat végrehajtása során a bérbeadó képviselote,
- f) a bérlőt megillető pénzbeli térítés meghatározásához előzetes műszaki felmérés alapján költségvetés kimunkálása, értékbecslés készítése
- g) a bérleti díjak, lakbérek, használati díjak beszedése, az ehhez kapcsolódó nyilvántartások vezetése,
- h) amennyiben a bérlő lakbérfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy a határidő elmulasztásától számított 15 nap elteltével a bérlő írásban történő felszólítása a hátralékának rendezésére. Ha a felszólítás kézhezvételét követően 8 napon belül a bérlő nem rendezi a Társaság felé fennálló tartozását, ismételt írásos felszólítást küldése számára, melyben tájékoztatni szükséges a nem fizetés jogkövetkezményiről, valamint tájékoztatni a fennálló hátraléka 6 havi részletekben történő megfizetésének lehetőségéről, amennyiben további hátralékot nem halmoz fel. Amennyiben a bérlőnek 2 havi lakbérhátraléka keletkezik, úgy e tényről a Lakásügyi Bizottság, valamint a Hivatal értesítése,
- i) a bérlők értesítése a bérleti díj emeléséről minden év január 31-ig,
- j) bérlő felszólítása – a következményekre figyelmeztetéssel egyidejűleg - a bérleti díj, lakbérfizetési kötelezettség elmulasztása esetén annak teljesítésére, a bérlő vagy a vele együttlakó személy kifogásolható magatartása, valamint a lakás, közös használatra szolgáló helyiség rongálása, nem rendeltetésszerű használata esetén a kifogásolt magatartás megszüntetésére vagy a megisméltéstől való tartózkodásra, az okozott hiba kijavítására vagy kár megtérítésére
- k) a bérbeadó előírásai szerint folyamatos adatközlés a közreműködési kötelezettség teljesítése során tett intézkedésekről,
- l) a lakások rendszeres ellenőrzése alapján, évente egy alkalommal a lakást rendeltetésellenesen használó bérlők megnevezése, a rendeltetésellenes használatból okozott kár összegének meghatározása, az előbbiekről a bérbeadó tájékoztatása,
- m) 250.000 Ft-ot meghaladó kár esetén javaslattétel a bérbeadónak a lakást rendeltetésellenesen használó bérlők elleni felmondási jog gyakorlására,
- n) a bérleti díj, illetve a közüzemi díjtartozás esetén a bérbeadó képviselétében, a bérbeadó döntése alapján polgári peres, vagy nem peres eljárás megindítása a lakás kiürítése, illetve az elmaradt bérleti díj, vagy közüzemi díjtartozás behajtása érdekében.
- o) a bérbeadó döntése alapján a rendeltetésellenes használatból érintett lakások bérlői vonatkozásában – szükség szerint – polgári peres, vagy nem peres eljárás megindítása,
- p) évente javaslattétel a Képviselő-testületnek a tulajdonost terhelő felújítási munkák elvégzésére, annak figyelembevételével, hogy átlagosan 15 évente minden bérlakás felújításra kerüljön.

(7) A bérlő köteles a hátralék rendezése érdekében a családsegítő szolgálattal együttműködni.”

2. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.) sz. önkormányzati rendelettel

egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 7. és 8. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„7. §

(1) Szociális bérlakás annak a személynek adható bérbe, aki az alábbi együttes feltételeknek megfelel

- a) akinek háztartásában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének felét meghaladja, de nem éri el
 - aa) 550%-át egy fős háztartás esetén,
 - ab) 500%-át két fős háztartás esetén,
 - ac) 450%-át három fős háztartás esetén
 - ad) 400%-át négy fős háztartás esetén,
 - ae) 450%-át öt és több fős háztartás esetén
- b) továbbá maga, házastársa (élettársa) és vele együtt költöző családtagjai nem rendelkeznek beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával
- c) a megpályázott lakás nagysága nem haladja meg a pályázó 5.§ (10) bekezdés szerinti méltányolható lakásigénye mértékét,
- d) amennyiben a pályázó önkormányzati bérlakás bérlője, lakbér vagy közüzemi díj hátralékkal nem rendelkezik a pályázat benyújtásakor
- e) Háztartás: a bérlakásba együtt költözni kívánó személyek összessége.
- f) Jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott bevétel.

(2) Nem minősül az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott beköltözhető lakásingatlan bérletének a pályázó tulajdonában, vagy bérletében álló

- a) a bérlő által lakottan vagy hasznélvezeti joggal terhelt örökölt lakóház vagy lakás,
- b) hasznélvezeti joggal terhelt üdülő,
- c) lakóingatlan tulajdoni hányada, üdülő tulajdoni hányad,
- d) építési tilalommal terhelt lakótelek.

(3) Az átlagos havi nettó jövedelem megállapításakor a pályázat benyújtását megelőző hat hónapban - szerzett jövedelmet kell alapul venni.

(4) Amennyiben a pályázó az együtt költöző személyek számának figyelembe vételével meghatározott lakásnagyságnál kisebb lakásra pályázik, az adott lakás iránti igény a pályázat elbírálása során akkor vehető figyelembe, ha fentiek okát a pályázat indokolása során megjelölték.

(5) Az érvényes pályázatokat az 2. mellékletben meghatározott pontszámítási rendszer alapján kell értékelni.

8. §

(1) Költségalapú bérlakás annak a személynek adható, aki az alábbi együttes feltételeknek megfelel:

- a) akinek háztartásában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a másfélszeresét meghaladja, de nem éri el annak
 - aa) 800 %-át egy fős háztartás esetén,
 - ab) 750 %-át két fős háztartás esetén,
 - ac) 700 %-át három fős háztartás esetén,
 - ad) 650 %-át négyfős háztartás esetén,
 - ae) 600 %-át öt vagy ötnél több fős háztartás esetén.

- b) aki és házastársa, továbbá vele együtt költöző családtagja nem rendelkezik a városban beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával,
- c) aki vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt, óvadékot fizet az Önkormányzat részére.
- d) Háztartás: a bérlakásba együtt költözni kívánó személyek összessége.
- e) Jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott bevétel.

(2) Nem minősül az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott beköltözhető lakásingatlanok illetőleg bérlakásnak a pályázó tulajdonában, vagy bérletében álló, a 7. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanok.

(3) A költségalapú bérlakások vonatkozásában az (1) bekezdés c) pontjában megjelölt óvadék, a bérleti szerződés megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának, valamint a lakbérfizetés biztosítékául szolgál, mértéke az adott lakásra vonatkozó bérleti díj háromszoros összege. Az óvadékokra egyebekben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.) rendelkezési az irányadóak.

(4) Az átlagos havi nettó jövedelem megállapításakor a pályázat benyújtását megelőző hat hónapban szerzett jövedelmet kell figyelembe venni.

(5) Költségalapú bérlakás bérbeadásánál – az együttköltöző személyek számától függően – a méltányolható lakásigény mértéke megegyezik a 5. § (10) bekezdésében foglaltakkal.

(6) Amennyiben a pályázó az együtt költöző személyek számának figyelembe vételével meghatározott lakásnagyságnál kisebb vagy nagyobb lakásra pályázik, az adott lakás iránti igény a pályázat elbírálása során akkor vehető figyelembe, ha fentiek okát a pályázat indokolása során megjelölték és a pályázó anyagi helyzete alapján vállalni tudja az esetleges magasabb összegű lakbér, valamint az óvadék megfizetését.

(7) E rendelet 4. § (2) bekezdés k) pontjában meghatározott jogcím esetén a költségalapú bérlakásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt óvadékot nem kell fizetni.

(8) Az érvényes pályázatokat a 3. mellékletben meghatározott pontszámítási rendszer alapján kell értékelni.”

3. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. §

(1) Szolgálati jellegű elhelyezés a Képviselő-testület által e célra elkülönített, meghatározott számú bérlakásban történhet.

(2) Szolgálati jellegű elhelyezésre tarthat igényt a Százhalombatta Város közigazgatási területén belül dolgozó, illetve szolgálatot teljesítő közalkalmazott vagy köztisztviselő, feltéve, ha nem rendelkezik beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával.

- (3) Nem minősülnek beköltözhető lakásingatlanok illetve bérlakásnak e rendelet 7. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanok.
- (4) A szolgálati jellegű elhelyezés esetén a bérleti szerződés legfeljebb két év határozott időtartamra köthető meg, a bérleti jogviszony meghosszabbítására egyebekben e rendelet 10.§ (2) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni. A bérlő a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítását a 10. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint hét alkalommal kezdeményezheti.
- (5) A szolgálati jellegű elhelyezés iránti valamint a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó igényt a Hivatalhoz benyújtott írásbeli kérelemmel kell jelezni. A kérelemnek tartalmaznia kell:
- a köztisztviselő vagy közalkalmazott családi körülményeit, a szolgálati jellegű elhelyezés indoklását,
 - a munkahely megjelölését illetve azt, hogy mennyi ideje dolgozik az adott munkahelyen,
 - a szolgálati jellegű elhelyezés iránti kérelmet benyújtó munkáltatójának javaslatát az elhelyezés vonatkozásában.
- (6) A beérkezett kérelmeket a Hivatal tartja nyilván.
- (7) Amennyiben szolgálati jellegű elhelyezésre elkülönített bérlakás megüresedett, a beérkezett kérelmek alapján a bérbeadásról a polgármester dönt.
- (8) A döntés során mérlegelni szükséges, hogy az igénylő mióta dolgozik a munkahelyén, valamint a megüresedett bérlakás alkalmas-e az igénylő családjának elhelyezésére az e rendelet 5.§ (10) bekezdésében meghatározott méltányolható lakásnagyságra is figyelemmel.
- (9) A bérlő a szerződés időtartama alatt köteles lakbért fizetni.
- (10) A szolgálati jelleggel elhelyezett bérlő a bérleti szerződés lejártakor köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (11) Amennyiben az a munkaviszony - amelyre tekintettel a bérlő a szolgálati jellegű elhelyezésben részesült - a bérleti szerződés lejártá előtt megszűnik, vagy a bérlő elhunyt, a bérlő vagy hozzátartozója a megszűnést vagy a halált követő 60 napon belül köteles a 11. § (10) bekezdésében foglaltaknak eleget tenni.
- (12) Ha a közszolgálati, vagy a közalkalmazotti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra vált jogosulttá, a bérlő a megszűnést követő 60 napon belül köteles a 11. § (10) bekezdésében foglaltaknak eleget tenni.
- (13) A bérleti szerződésre, a felek jogaira és kötelezettségeire egyebekben e rendelet szabályait kell alkalmazni azzal, hogy lakásbérleti jog folytatására, tartási szerződés megkötéséhez való hozzájárulás megadására nincs lehetőség, a szolgálati jellegű bérlakás albérletbe nem adható, arra bérlőtársi szerződés - a Ltv. 4. § (4) bekezdésének esetét kivéve – nem köthető.”

4. §

Ez a rendelet 2021. május 27-én lép hatályba.

Százhalombatta, 2021. május 26.

dr. Turbucz Sándor
címzetes főjegyző

Vezér Mihály Ph.D.
polgármester

Kihirdetési záradék:

E rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján 2021. május 26-án.

dr. Turbucz Sándor
címzetes főjegyző

Részletes indokolás

1. §

Szolgálati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogok a továbbiakban polgármesteri hatáskörbe kerülnek.

2. §

A jövedelem határok módosításának kiterjesztését az indokolta, hogy általa szélesebb körben lehet a pályázatokat figyelembe venni a jogosulti kör megállapításakor.

3. §

A módosítással meghosszabbodik az az idő, amelyben a szolgálati jellegű bérlakásra jogosult a bérleményben tartózkodhat. Ennek az a célja, hogy azon személyek lakhatását, akik a város számára fontos közfeladatot látnak el, lakhatásuk biztosításával támogassa az önkormányzat. A továbbiakban a megüresedett bérlakásban való elhelyezésről a polgármester dönt.

4. §

Hatálybaléptető rendelkezést tartalmazza.