

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2011. június 23-án tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet

Iktatószám: 10435-2/2011.

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Vikor László hatósági és adóiroda vezetője
Szigeti Lajosné ügyintéző

Melléklet: 1. sz. rendelet-tervezet

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, jogi és Ellenőrzési Bizottság	SZMSZ. 1.melléklet IV./C.) 5. pont
Egészségügyi és Szociális Bizottság	SZMSZ. 1.melléklet I./C.) 8. pont

Meghívott:

-

Határozatot kapja:

-

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló hatályos rendeleteink felülvizsgálatát szintén a jogalkotással, jogszabályszerkesztéssel összefüggő központi jogszabályváltozások indokolják elsődlegesen, de természetesen tartalmi oldalról is elvégeztük a feladatot.

Jelenleg három önálló önkormányzati rendeletünk szabályozza e tárgykört, amely szétbontást indokolatlan fenntartanunk. Az érintettek és a jogalkalmazók számára is egyszerűbb, ha a későbbiekben egy helyi jogszabály rendezi a bérleti jogviszonyokat.

Lényeges szempont, hogy meg kell szüntetnünk azokat a rendelkezéseket is, amelyeket törvény már szabályoz, így mennyiségre kevesebb szöveggel kell dolgoznunk. Ennek ellenére új rendeletünkben továbbra is szerepelni fognak azok a lényeges kérdések, (pl: feltételek, bérleti díj stb.) amelyek alapján az érdeklődő el tudja dönteni, hogy vonatkozik-e rá a helyi feltételrendszer.

A lakástörvény előírásainak megfelelő sorrendben kerülnek szabályozásra az egyes témakörök. A jelenlegi rendeletekhez képest a leendő helyi jogszabályunkban megbontásra kerülnek az általános rendelkezések és az egyes önkormányzati bérleményekkel összefüggő fejezetek.

Lényeges tartalmi változás nincs az eddigiekhez képest, a jelenlegi feltételek kerültek precízebben meghatározásra. Bérleti díjemelést terén egyedül a szociális bérlakás összkomfortos kategóriájában történik 10 %-os lakbéremelés, amely a gyakorlatban egy 50 m² lakás esetében 800 Ft havi többletkiadást jelent, a Városgondnokságnak pedig havonta kb. 115 ezer forint olyan beépülő követelést, amelynek határidőben történő megtérülésének reális esélye van.

Sajátos helyzetben van önkormányzatunk a tekintetben is, hogy az önkormányzati lakások komfortfokozat szerinti differenciálása mögött egyfajta területi megkülönböztetés is kimutatható. Így akként is értelmezhetjük a komfortfokozat szerinti bérleti díjemelést vagy annak mellőzését, hogy e mögött városon belüli elhelyezkedés szerinti elvek is meghúzódnak. Összkomfortos szociális bérlakások Szilvásban, Körtvélyesben és a belvárosban találhatóak.

További változtatást jelent, hogy a költségelvű bérlakásokra vonatkozó szerződéseket közjegyzői okiratba foglaltatjuk a későbbiekben abból a célból, hogy mielőbb végrehajthatóak legyenek esetleges szerződésszegéseket követően. Módosítást jelent az is, hogy a Városgondnokság által végzendő, bérbeadói ellenőrzésekről jegyzőkönyv készítését írjuk elő.

Mindezekkel párhuzamosan olyan jelenlegi szabályok elhagyását is beépítettük, amelyeket hosszú ideje vagy egyáltalán nem alkalmaztunk, pl. lakáshasználati díj mérséklése.

Minden típusú bérlakásunkra igaz, hogy ritkán üresednek meg. E lakásokat jellemzően nem szokták elfogadni a névjegyzékben még nyilvántartott igénylők, így kerülhet sor pályáztatásra, ahol már a névjegyzékben nem szereplők is lehetőséghez jutnak. A folyamatban lévő bérleti jogviszony felmondások és lakás kiürítés iránti perek eredményeképpen várható egy átmeneti fellendülés e területen.

Lakástörvényben foglalt előírás és helyben is igény, hogy gondoskodni kell az új rendeletet előzetes társadalmi egyeztetéséről. E követelménynek megfelelően tettük hozzáférhetővé a nyilvánosság számára a rendelet-tervezet normaszövegét, amellyel összefüggésben érkezett észrevételeket leegyeztettük.

Mindezek és a bizottsági vélemények alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el az 1. számú mellékletben található rendelet-tervezetet.

Komló, 2011. június 14.

Polics József
polgármester

**KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
../2011. (.....)
ö n k o r m á n y z a t i r e n d e l e t e**

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

**1. Értelmező rendelkezések
1.§**

1. Jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény értelmű rendelkezése szerint.

2.§

- (1) Jelen önkormányzati rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadóak.
- (2) Önkormányzati lakás és helyiség tulajdonosa nevében a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Városgondnokság gyakorolja, kivéve az egyes önkormányzati feladatot ellátó intézmény kezelésében lévő lakásokat és helyiségeket.

**II Fejezet
Lakásbérlet szabályai**

**2. Önkormányzati lakás bérbeadásának általános feltételei
3.§**

- (1) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján, pályáztatással, költségelven vagy szakember letelepítése céljából adható bérbe.
- (2) Jelen önkormányzati rendelet által, a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodás tartalmát nem szabályozó kérdésekben Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) felhatalmazza a Városgondnokságot a megállapodás tartalmának meghatározására.

- (3) Bérbeadó az önkormányzati lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlő által vállalt kötelezettségek teljesítését naptári éven belül legalább kétszer köteles jegyzőkönyvbe foglalt módon ellenőrizni.
- (4) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérlő köteles.
- (5) Önkormányzati lakás kizárólag lakás céljára adható bérbe. A lakásbérleti szerződést határozatlan időre kell megkötöni.
- (6) Bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (7) Jogosult részére bérbe adható lakás nagysága, a vele együtt költöző hozzátartozók számától függően:

Együtt költözők száma	Lakószobák száma
1 – 2 fő	1 – 2 lakószoba
3 fő	1,5 – 2 lakószoba
4 fő	2 lakószoba
4-nél több fő	3 lakószoba

- (8) Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le, részére a bérbeadó legfeljebb egy lakószobás, komfortos lakás bérbeadását ajánlhatja fel.

3. Bérlőtársi szerződés feltételei

4.§

- (1) A bérlő szülőjével (ideértve a mostoha-, örökbefogadó- és nevelőszülőt) bérlőtársi szerződést akkor kell kötni, ha közös kérelmük alapján megállapítható, hogy együttlakásukat egészségügyi vagy lényeges személyi körülmények indokolják.
- (2) A bérlő gyermekével (ideértve mostoha-, örökbefogadott- és neveltgyermeket) vagy befogadott gyermekétől született unokájával bérlőtársi szerződést akkor kell kötni, ha a gyermek vagy unoka betöltötte 18. életévét, nincs a tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakás, rendszeres jövedelemmel rendelkezik és a bérlővel legalább egy éve lakik együtt az önkormányzati lakásban.

4. Lakáshasználati díj emelésének mértéke

5.§

- (1) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követő naptól a lakáshasználati díj a következők szerint emelkedik:
 - a) 12 hónapig a lakáshasználati díj 150 %-ra,
 - b) 13-18 hónap közötti időszakra a lakáshasználati díj 200 %-ra,
 - c) 19. hónaptól a lakáshasználati díj 250 %-ra.
- (2) A jogcím nélküli lakáshasználat tudomására jutását követően haladéktalanul köteles a Városgondnokság megindítani a lakás kiürítése iránti eljárást.

5. Bérbeadói hozzájárulás szerinti befogadás

6.§

- (1) A bérbeadói hozzájárulás kizárólag bejegyzett élettárs, élettárs, önkormányzati lakásba be nem fogadott gyermektől született unoka, testvér és nagyszülő befogadásához adható meg, amennyiben nincs a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás és beköltözése esetén az önkormányzati lakásban lakók egy személyre számított lakóterülete nem csökken 6 négyzetméter alá.
- (2) Bérbeadó hozzájárulásában ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni 30 napon belül.

6. Lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése

7.§

- (1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel úgy is megszüntethető, ha bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe vagy a (3) bekezdésben foglalt feltétel esetén pénzbeli térítést fizet.
- (2) Másik lakás bérbe adása esetében a bérlő:
 - a) kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű vagy alacsonyabb komfortfokozatú,
 - b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy épületen belül eltérő fekvésű, vagy
 - c) magasabb szobaszámú, nagyobb alapterületű vagy magasabb komfortfokozatúlakás bérbeadását kérheti.

- (3) Legalább 3 éves lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a pénzbeli térítés a lakás forgalmi értékének 20 %-a, de legfeljebb 400 ezer forint lehet.
- (4) Amennyiben a bérlő az önkormányzati lakásbérleti jogviszonyával összefüggésben lejárt esedékességű tartozást halmozott fel a Városgondnokság, Komlói Városgazdálkodási Zrt., Komló-Víz Kft, Komlói Fűtőerőmű Zrt. Komló Város Önkormányzati Adóhatósága vagy az önkormányzati lakással érintett társasház felé, akkor a (3) bekezdés szerinti összegből a felsorolt hátralékokat kell elsőlegesen kiegyenlíteni.

7. Cserelakás felajánlása nélküli felmondás

8.§

Amennyiben bérbeadó felmondása alapján cserelakás felajánlására lenne kötelezett és ehelyett pénzbeli térítést kínál, amelyet bérlő az erről szóló írásbeli megállapodásban elfogad, a 7.§ (3)-(4) bekezdéseket kell megfelelően alkalmazni.

8. Elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei

9.§

Önkormányzati lakásban a volt bérlő jogcím nélkül visszamaradt bejegyzett élettársa, élettársa, testvére, nagyszülője és az önkormányzati lakásba korábban be nem fogadott gyermekétől született unokája részére bérbeadó abban az esetben biztosít másik önkormányzati lakásba elhelyezést, ha a visszamaradt személy jelen önkormányzati rendelet alapján jogosult lenne önkormányzati lakásra, a volt bérlővel legalább 5 éve megszakítás nélkül együtt lakott az önkormányzati lakásban és nincs a tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakás.

9. Hozzájárulás az albérleti szerződéshez

10.§

Önkormányzati lakás bérlője legfeljebb a lakás fele alapterületét adhatja albérletbe bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján abban az esetben, ha a bérlő számára fenntartott lakrész legalább 12 m² alapterületű lakószobát tartalmaz.

10. Lakbér mértéke

11.§

- (1) Önkormányzati lakások lakbérének négyzetméterre vonatkozó mértékét jelen önkormányzati rendelet 1. melléklete tartalmazza. A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakásra vonatkozó lakásbérleti díjat kell alkalmazni a pályázatás útján vagy a szakember letelepítése céljából bérbe adott önkormányzati lakásra is.

- (2) A havonta fizetendő lakbért az önkormányzati lakás alapterületének és a komfortfokozat alapján négyzetméterre megállapított lakásbérleti díj szorzataként kell meghatározni.
- (3) Az (1) bekezdés szerint meghatározott havi lakbérből 25 %-os kedvezményt kell biztosítani minden alagsori önkormányzati lakás után.
- (4) Az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről a közös költség e feladatok fedezetét szolgáló részének megfizetésével gondoskodik a bérbeadó, ha az önkormányzati lakás mellett magántulajdonban lévő lakások is tartoznak a társasházhoz (lakásszövetkezetéhez). Kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő épület esetén az előbb felsorolt feladatokat közvetlenül bérbeadó látja el.

11. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai

12.§

- (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében a Képviselő-testület évente lakásigénylési névjegyzéket fogad el.
- (2) Lakásigénylési névjegyzékbe az a kérelmező vehető fel:
 - a) akinek a vele együtt költöző hozzátartozókat számítva az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimális összegének kétszeresét, egyedülálló két és félszeresét, ha pedig a családban súlyos fogyatékos vagy tartós beteg hozzátartozó él, a nyugdíjminimum 220 %-át, egyedülálló esetén 260 %-át,
 - b) ingó- és ingatlan vagyonának együttes értéke nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 50-szeres összegét és
 - c) kérelme alapján felvette a jegyző a kérelmezők nyilvántartásába.
- (3) Az Egészségügyi és Szociális Bizottság dönt arról, hogy a megüresedett önkormányzati lakás bérlőjét a lakásigénylési névjegyzék alapján vagy a minőségi cserére várók közül jelöli ki. A minőségi cserére váró önkormányzati lakásbérlők nyilvántartását a jegyző vezeti.
- (4) Képviselő-testület által a lakásigénylési névjegyzékben felállított sorrend figyelembe vételével az Egészségügyi és Szociális Bizottság dönt arról, hogy a Városgondnokság kivel kösse meg a lakásbérleti szerződést. A lakásigénylési névjegyzékben soron következő kérelmező részére akkor ajánlható fel önkormányzati lakás, ha kérelmező a felajánlás előtt is rendelkezik a lakásigénylési névjegyzékbe történő felvétel feltételeivel.

- (5) Az a lakásigénylő, aki a számára felajánlott önkormányzati lakást nem fogadja el, törlésre kerül a lakásigénylési névjegyzékből, kivéve, ha indokai az Egészségügyi és Szociális Bizottsághoz benyújtott kérelme alapján méltányolhatónak minősülnek.

Az Egészségügyi és Szociális Bizottság méltánylást érdemlő körülményként fogadhatja el különösen:

- a) ha a lakásigénylő az önkormányzati lakás fenntartási költségeit nem tudja vállalni, vagy
- b) a lakás mérete, komfortfokozata, településen belüli fekvése előnytelen számára.

12. Eljárási szabályok

13.§

Lakásigénylési kérelmet a jegyzőhöz kell benyújtani. A kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) a lakásigénylő kérelmező és a vele együtt költöző hozzátartozók nevét, születéskori nevét, születési helyét és idejét, anyja nevét, állandó lakóhelyét vagy tartózkodási helyét, családi állapotát, foglalkozását, munkahelyét, rokoni kapcsolatát a kérelmezővel,
- b) jövedelemigazolásokat,
- c) büntetőjogi felelősség mellett tett nyilatkozatokat a vagyoni helyzetről,
- d) a kérelemben nevesített személyek önkéntes nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a személyes adataikat a kérelem elbírálásáig vagy lakásbérleti szerződés megszűnéséig a jegyző és bérbeadó jogosult kezelni.

13. Önkormányzati lakás pályáztatása

14.§

- (1) Azokat a megüresedett önkormányzati lakásokat, amelyeket a lakásigénylési névjegyzékben soron következő igénylők nem fogadtak el, meghirdetés (pályáztatás) útján kell bérbe adni.
- (2) A pályáztatásról a jegyző gondoskodik. Pályáztatás keretein belül azzal a lakásigénylővel köthető lakásbérleti szerződés, aki megfelel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek.
- (3) A benyújtott pályázatokról az Egészségügyi és Szociális Bizottság dönt.

14. Költségelven történő bérbeadás

15.§

- (1) Önkormányzati lakás költségelven pályázat útján annak a pályázó részére adható bérbe, akinek a vele együtt költöző hozzátartozókat számítva az egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a várható lakásbérleti díj kétszeresét.
- (2) Nem pályázhat,
 - a) aki a pályázat benyújtásakor lakás (lakóház) tulajdonosa vagy hasznélvezeti jog jogosultja, kivéve, ha a tulajdonában lévő lakást (lakóházat) hasznélvezeti jog terheli és a hasznélvező a lakásban lakik, vagy
 - b) lejárt esedékességű tartozással rendelkezik a Komló-Víz Kft., Komlói Fűtőerőmű Zrt., Komlói Városgazdálkodási Zrt. vagy Komló Város Önkormányzati Adóhatósága felé.
- (3) Bérleti szerződés csak azzal köthető, aki vállalja, hogy a szerződéskötéssel egyidejűleg 6 havi lakbért előzetesen megfizet.
- (4) Több pályázó esetén a pályázatot az nyeri el, aki a lakbér előzetes összegű megfizetését a meghirdetett 6 havihoz képest hosszabb időtartamra vállalja.
- (5) A pályázat kiírásáról, helyben szokásos meghirdetéséről, Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján 15 napra történő kifüggesztéséről és a pályázati tárgyalás lebonyolításáról a jegyző gondoskodik.
- (6) Képviselő-testületi határozat vagy megállapodás alapján bérlőkijelölési joggal rendelkező intézmény munkáltatói javaslattal rendelkező munkavállalójának költségelven, előzetesen vállalt hat havi lakbér megfizetése nélkül is bérbe adható önkormányzati lakás.

16.§

Pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a./ a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- b./ a lakás épületen és településen belüli fekvését, pontos címét,
- c./ a lakás lakbérének összegét,

- d./ a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,
- e./ a pályázat benyújtásának határidejét, és
- f./ nyilatkozatot a legalább 6 havi lakbér előzetes megfizetésének vállalásáról, sikeres pályázat esetén annak 15 napon belül történő tényleges megfizetéséről.

17.§

Költségelvű önkormányzati lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni. A közjegyzői okiratba való foglalás költségei a bérletet terhelik.

15. Szakember letelepítésre szolgáló lakásbérlet

18.§

- (1) Szociális rászorultság vizsgálata és pályáztatás nélkül kell bérbe adni a szakember letelepítésére szolgáló önkormányzati lakást.
- (2) Az (1) bekezdésben megjelölt lakásra kizárólag az önkormányzat intézményeinél köztisztviselői és közalkalmazotti jogviszonyban álló szakemberrel köthető lakásbérleti szerződés.
- (3) (1)-(2) bekezdésben foglalt szabályokat Komló Város Önkormányzat közigazgatási területén működő, de nem városi fenntartású intézményekben dolgozó szakemberek vonatkozásában is alkalmazni kell.
- (4) A bérleti szerződés megkötésére (a bérleti ajánlat és a intézményvezető javaslatának beérkezése után) a Pénzügyi, Jogi és Ellenőrzési Bizottság egyetértésével kerülhet sor.

19.§

- (1) A bérleti szerződést a munkaviszony idejére, de legfeljebb 5 évre lehet megkötni. Az így bérelt lakásra nem áll fenn vételi jog. A lejáratú idő után a bérlet elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást.
- (2) Méltánylást érdemlő esetben, kérelemre a bérleti jogviszony - legfeljebb két alkalommal - öt évre hosszabbítható meg. A kérelemhez csatolni kell a munkáltató javaslatát.

III. Fejezet

A helyiségbérlet szabályai

16. Pályázat, pályázat mellőzése és eljárási szabályok

20.§

- (1) Önkormányzati helyiség pályázati eljárás lefolytatása után adható bérbe, kivéve az önkormányzati feladatot ellátó intézmény használatában (kezelésében) lévő helyiséget. A pályázati eljárás lefolytatása a jegyző feladata.
- (2) A pályázat induló bérleti díját a Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság határozza meg. Önkormányzati helyiség bérleti jogát az a pályázaton résztvevő nyeri el, aki a legmagasabb összegű helyiségbért ajánlotta érvényesen.
- (3) A pályázati eljárás lefolytatása az alábbi esetekben mellőzhető:
 - a) nonprofit szervezetek részére, feladataik ellátása érdekében biztosított helyiségek bérbeadása,
 - b) egy hónapnál rövidebb időtartamra történő bérbeadás, vagy
 - c) kiemelt társadalmi cél (különösen munkanélküliek, fogyatékkal élők, megváltozott munkaképességűek foglalkoztatása) érdekében tevékenységet folytató gazdasági társaság vagy szervezet részére történő bérbeadás.
- (4) A pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbe adott helyiségek bérleti díja a Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság által meghatározott induló bérleti díjnak megfelelő összeg. A (3) c) pontban foglalt esetben az önkormányzati helyiség ingyenes használatba is adható határozott időre, legfeljebb két évre, amely helyiségbérleti szerződés ismételten – több alkalommal is - megköthető.
- (5) Önkormányzati feladatot ellátó intézmény használatában (kezelésében) lévő helyiség legfeljebb egy évre történő bérbeadásáról az intézmény vezetője önállóan dönt. Ennél hosszabb, de legfeljebb 5 éves időtartamra szóló bérleti szerződés érvényességéhez a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

21.§

- (1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, rendeltetését, állapotát és felszereltségét,

- b) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését és azoknak a céloknak a meghatározását, amelyeket előnyben kíván részesíteni bérbeadó,
 - c) a bérleti szerződés - határozatlan, határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó – időtartamát,
 - d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot-helyreállítási kötelezettséget,
 - e) a pályázni jogosultak körét,
 - f) az induló bérleti díj összegét,
 - g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.
- (2) Pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázatát a meghirdetett tartalommal és határidőre benyújtotta.

22. §

- (1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje vagy berendezze.

23.§

A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak, ablakainak, ajtóinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő) tető, ernyős szerkezet és biztonsági berendezések karbantartásairól,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, és cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ és tart üzemben, és

- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

24.§

- (1) Ha az önkormányzati helyiség bérlője bérleti jogviszonyáról a bérbeadó javára mond le és az önkormányzati helyiség megszerzése az önkormányzat érdekében áll, akkor a Pénzügyi, Jogi és Ellenőrzési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt arról, hogy a bérleti jogviszonyról való lemondásért pénzbeli térítést nyújt-e, ha igen, dönt annak összegéről.
- (2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor leltár szerint átvett állapotban és felszereltséggel és tulajdonosi hozzájárulással végzett korszerűsítéssel együtt köteles átadni.

25.§

- (1) Kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet önkormányzati helyiség bérleti jogát elcserélni, átruházni, önkormányzati helyiséget albérletbe adni, továbbá önkormányzati helyiségbe más személyt befogadni. A vonatkozó szerződéstervezetét írásba kell foglalni, amelynek tartalmaznia kell legalább az: önkormányzati helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, megállapított bérleti díját, folytatni kívánt tevékenységet. A csereszerződés a helyiségbérleti jogviszonyt megszünteti.
- (2) (1) bekezdésben foglaltakhoz bérbeadó akkor járulhat hozzá, ha:
- a) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
 - b) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén, cserehelyiségre nem tart igényt, és
 - c) a befogadott személy igazolja, hogy nincs lejárt esedékességű tartozása a Komló-Víz Kft., Komlói Fűtőerőmű Zrt., Komlói Városgazdálkodási Zrt. vagy Komló Város Önkormányzati Adóhatósága felé.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

26. §

Ez az önkormányzati rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

27.§

Hatályát veszti Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/1993. (XII.23.), az önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbérének megállapításáról szóló 7/1995. (II.16.) és a szakember letelepítésére szolgáló bérlakásokról szóló 13/1998. (III.31.) önkormányzati rendelete.

Komló, 2011. június 23.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

1. melléklet a rendelethez

SZOCIÁLIS BÉRLAKÁS					
	A	B	C	D	E
1. komfort-fokozat	Össz-komfortos	Komfortos	Fél-komfortos	Komfort nélküli	Szükség-lakás
2. Lakbér összege Ft/m ² /hó	177,-	139,-	108,-	95,-	83,-
KÖLTSÉGELVŰ BÉRLAKÁS					
	A	B	C	D	E
1.Komfort-fokozat	Össz-komfortos *	Komfortos **	Fél-komfortos	Komfort nélküli	Szükség-lakás
2.Lakbér összege Ft/m ² /hó	554,-	331,-	-	-	-

* **Költségelvű összkomfortos lakás:**

a Berek u. 11/A. szám alatti önkormányzati lakások

** **Költségelvű komfortos lakás:**

a Gorkij u. 1. szám alatti új kialakítású önkormányzati lakások

INDOKOLÁS

1-2.§

Jelen önkormányzati rendelet általános rendelkezései között is a szociális törvény szerinti, bevált módon alkalmazható jövedelemfogalom kerül meghivatkozásra, továbbá utalás a mögöttes központi jogszabályra, amelynek egyes rendelkezéseit szem előtt tartva kell értelmezni rendeletünk tervezetét.

3-11. §

A lakásbérlet olyan szabályai kerültek e szakaszokban megfogalmazásra, amelyek általánosan mindegyik bérleti jogviszonyra vonatkoznak. Többségükről a lakástörvény szerint kell önkormányzati rendeletben kitérni. Így például továbbra is kinyilvánítjuk, hogy a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Városgondnokság gyakorolja vagy milyen mértékű a – jogcím nélküli tartózkodás után fizetendő – lakáshasználati díj. Utóbbival kapcsolatban megszüntettük az utólagos mérséklés lehetőségét.

Továbbra is fennáll a legalább 3 éves lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése oly módon, hogy a bérlő mindezt legfeljebb 400 ezer forintos térítést kaphat. E jogintézmény szinkronban van a lakáscélú támogatásokról szóló rendeletünkkel, mivel ott kizáró feltétel az önkormányzati lakásra fennállt bérleti jogviszony pont erre a térítésre tekintettel.

Garanciális szabályként e rendeletben is bevezetjük azt az elvet, amely szerint csak akkor járhat kedvezményezett részére támogatás, ha nem hátralékosa a közműcégeinknek, Városgondnokságnak vagy adóhatóságunknak. Amennyiben lejárt esedékességű tartozással rendelkezik az érintett bérlő, úgy vissza kell tartani térítéséből a felhalmozott hátralékokat.

A lakbérek közül egyedül az összkomfortos szociális bérlakás lakbére került 10 %-al megemelésre az előterjesztés szöveges részében foglaltak szerint.

Megfogalmazásra került, hogy bérbeadó anyagilag kizárólag a lakástörvényben foglalt kiadásokért felel, fakultatívan nem vállalunk többlet terheket.

12-13. §

A szociális bérlakás feltételei kerültek e szakaszokba. Továbbra is lakásigénylési névjegyzékben foglalt sorrendnek megfelelően kerülnek felajánlásra az egyes megüresedett lakások

Ahogy az előterjesztés szöveges részében is szerepelt, igen ritkán üresednek meg önkormányzati lakások, így lassan jutnak bérlakáshoz az igénylők. Ezt szem előtt tartva sem változtattunk a szociális bérlakáshoz jutás feltételein.

14-19.§

E szakaszokban az eddigi rendelkezéseknek megfelelően kerültek átültetésre a pályázatással, költségelven és szakember letelepítése céljából történő bérbeadás feltételei.

20-24. §

E fejezetben a nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásának feltételei kerültek átvételre a jelenlegi rendeletünkből azzal, hogy egyértelművé tettük, hogy mely esetben lehet pályáztatás nélkül vagy ingyenesen bérbe adni helyiséget.