

Hajdúnánás Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hajdúnánás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 26/2014. (X. 30.) önkormányzati rendelete 24-27. §-aiban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdúnánás Városi Önkormányzat Pénzügyi és Ügyrendi; Egészségügyi és Szociális; Városfejlesztési; Művelődési, Oktatási, Ifjúsági és Sport Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az évente bérbe adott lakások közül legalább 50%-ot szociális jelleggel kell bérbe adni. Ez az arány csak akkor csökkenthető, ha a meghirdetett pályázatra szociálisan rászoruló személy nem jelentkezik.”

2. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől - a bérbeadás céljára épített lakások esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától számított - vagy piaci jellegű bérbeadás esetén a bérleti jogviszony lejártát megelőző 30 napon belül ki kell függeszteni.”

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 5. § (7) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó következő nyilatkozatait:)

„b) piaci alapú bérbeadás esetén vállalja, hogy a lakbér összegét a bérleti szerződés megkötésakor az általa a versenytárgyaláson vállalt, de legalább három hónapra előre megfizeti;”

3. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet II. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„II. Fejezet
Lakások bérbeadása piaci alapon”*

4. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a versenytárgyaláson a vállalt legmagasabb összegű lakbér előre és egyösszegű megfizetését a meghirdetett - legalább 3 havi - összeghez képest hosszabb időtartamra szólóan vállalja.”

5. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A piaci alapon bérbe adott lakás esetén a bérleti szerződés legfeljebb egy alkalommal további 1 évre meghosszabbítható, abban az esetben, ha a bérlő a szerződés lejártát megelőző második hónap 15. napjáig egyoldalú nyilatkozatával kérelmezi, az általa korábban a versenytárgyaláson vállalt és a bérleti szerződésben rögzített havi bérleti díj 20 %-kal történő emelését elfogadja, és azt legalább 3 hónapra előre egy összegben megfizeti a bérleti szerződés lejárta előtti második hónapban.”

6. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az a személy jogosult, akinek az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap

- a) családban élők esetében - a vele együttköltözőket számítva - 400%-át,
- b) egyedülálló esetén 550%-át,
- c) gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő szülő esetében 410%-át.”

7. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázatot azok a házaspárok, illetve élettársak nyújthatják be,)

„f) akiknek a pályázókat és a velük együttköltözőket is figyelembe véve – az egy főre jutó havi nettó jövedelem eléri a szociális vetítési alap 200 %-át.”

8. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet a következő fejezettel egészül ki:

„IV/A. Fejezet

4080 Hajdúnánás, Bethlen Gábor krt. 41. szám alatti lakások bérbeadása

13/A. Jogosultság feltételei

15/A. §

(1) A pályázatot azok a személyek nyújthatják be,

- a) akik a kérelem benyújtásának időpontjában még nem töltötték be a 32. életévüket,

- b) akik házaspárok, illetve élettársak és a kérelem benyújtásának időpontjában legalább az egyik fél még nem töltötte be a 32. életévét, és a házasságkötés tényét házassági anyakönyvi kivonat másolatával, az élettársi viszonyt nyilvántartásba vételről szóló okirattal igazolják,
- c) akik vállalják, hogy a pályázott lakás elnyerése esetén valamely pénzintézetnél a bérleti jogviszony időtartamára lakás-előtakarékossági szerződést kötnek, amelynek összege havonta minimum 20.000 Ft/fő.
- d) akik rendelkeznek a Hajdúnánás Városi Önkormányzat illetékességi területén bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel vagy házaspárok, illetve élettársak esetén legalább az egyik pályázó rendelkezik a Hajdúnánás Városi Önkormányzat illetékességi területén bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel,
- e) akik legalább hat hónapot meghaladó folyamatos foglalkoztatásra irányuló jogviszonnyal rendelkeznek, és
- f) akiknek a pályázókat és a velük együttköltözőket is figyelembe véve az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap tizenkétszeresét.

(2) Nem jogosult a 4080 Hajdúnánás, Bethlen Gábor krt. 41. szám alatti lakásra az a pályázó vagy a vele együtt költöző:

- a) akik külön-külön, vagy együttesen lakóingatlan 50 %-os, vagy azt meghaladó mértékű tulajdonjogával rendelkeznek, kivéve, ha az ingatlanra más személy javára szóló haszonélvezeti jog van bejegyezve,
- b) aki lakóingatlanra vonatkozó haszonélvezeti joggal rendelkezik,
- c) aki saját tulajdonú lakóingatlanát 5 éven belül elidegenítette,
- d) aki 10 éven belül pénzbeli térítés ellenében mondott le bérlakásáról,
- e) aki már rendelkezett önkormányzati bérlakással, melyet kedvezményesen megvásárolt,
- f) akinek a bérleti jogviszonyát neki felróható okból a bérbeadó felmondással megszüntette,
- g) aki önkormányzati lakásban lakik jogcím nélkül használóként, vagy
- h) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlán adatot közöl, amely számára jogtalan előnyt jelentenek.

13/B. A pályázati eljárás különös szabályai

15/B. §

(1) A pályázat értékelése során előnyt jelent, ha a pályázó

- a) 15/A. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott kötelező összeget meghaladó megtakarítást vállal,
- b) hosszabb idő óta rendelkezik folyamatos hajdúnánási állandó lakcímmel, vagy tartózkodási hellyel,
- c) a bérleti szerződés határidejének lejártára, illetve a szerződés bármely okból történő megszűnésének esetére szóló befogadói nyilatkozatot csatol.

(2) A 15/A. § (1) bekezdés c) pontjában hivatkozott feltétel esetén elfogadható az a lakás-előtakarékossági szerződés, vagy bármely, pénzintézetnél kötött, havi rendszerességgel fizetendő, megtakarítási célú szerződés is, függetlenül annak megnevezésétől, amelyen a pályázó nem szerződő fél, de ő van kedvezményezettként megjelölve.

13/C. Bérleti szerződés időtartama

15/C. §

(1) A lakásra vonatkozó bérleti szerződés első alkalommal 3 évre megállapított, határozott időtartamra szólhat.

(2) Az összesen 3 éves határozott idő leteltét követően, a bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést egy alkalommal legfeljebb további 1 évre lehet meghosszabbítani, amennyiben

- a) a bérlőnek nincs bérleti díj, közös költség, közüzemi díj vagy helyi adó tartozása, és
- b) a bérlő a lakás karbantartásáról gondoskodott.

(3) A 3 éves határozott idő leteltét követően azon bérlők esetén, ahol a bérlő, vagy vele közös háztartásban élő külön-külön, vagy együttesen, lakóingatlan 50 %-os, vagy azt meghaladó mértékű tulajdonjogával rendelkezik, a bérleti szerződés meghosszabbítására a tulajdonszerzést követő legfeljebb 1 évig van lehetőség, de maximum a bérleti szerződés megkötésétől számított összesen 4. év végéig. Ha az ingatlanra más személy javára szóló haszonélvezeti jog van bejegyezve, a bérlő a (2) bekezdés szerinti feltételekkel jogosult a szerződés meghosszabbítására.

(4) A lakás bérleti joga nem cserélhető el és nem ruházható át.”

9. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. §

A polgármester – a képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett – pályázat kiírása nélkül jogosult legfeljebb 12 hónapos határozott időre – a rendelkezésre álló bérleti szerződéssel nem érintett lakás vonatkozásában – bérleti szerződést kötni azon kérelmezővel,

- a) akinek életveszélyessé minősített lakás, elemi csapás bekövetkezte vagy bűncselekmény áldozataként elszenvedett élethelyzet, **előre nem látható hirtelen bekövetkező esemény** miatt a lakhatása lehetetlenné vált **vagy létfenntartása veszélyeztetve** van
- b) akinek háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap háromszorosát, egyedülálló esetén a négyszeresét, és
- c) aki vagy a vele együtt költöző nem rendelkezik a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény szerint meghatározott vagyonnal.”

10. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 51. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Dönt a piaci jelleggel bérbe adott lakások esetén a bérleti szerződések 1 évet követő meghosszabbításáról a bérlő egyoldalú kérelmére.”

11. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

12. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet

- a) 1. melléklet szerinti csatolmánya,
- b) 2. melléklet 1a. pontjában foglalt táblázat 33. és 34. sora,
- c) 2. melléklet 1a. pontjában foglalt táblázat 36. sora,
- d) 2. melléklet 1a. pontjában foglalt táblázat 38. –40. sora.

13. §

Ez a rendelet 2023. március 1-jén lép hatályba.

1. Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 1. melléklet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Lakásbérleti díjak”

2. Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a következő táblázattal egészül ki:

Díj megnevezése	2022. augusztus 1-től hatályos díjak	2023. január 1-től hatályos díjak	2024. január 1-től hatályos díjak	2025. január 1-től hatályos díjak
LAKÁSOK	Ft/m ²	Ft/m ²	Ft/m ²	Ft/m ²
összkomfortos				
Piaci alapú bérleti díj				
Határozott idő	700	770	850	930
Határozatlan idő	900	990	1090	1200
Szociális alapú bérleti díj				
Határozott idő				
3 évig	305	340	370	410
3 éven túl	405	450	490	540
5 éven túl	510	560	620	680
Határozatlan idő	585	640	710	780
„Fecske lakás”				
5 évig	275	300	330	370
5 éven túl	550	610	670	730
Szükség lakás határozott időre	255	280	310	340
Bethlen Gábor krt. 41. szám alatti lakások 2023. március 1-jét követő bérbeadása esetén				
3 évig		900	1000	1100
3 éven túl		1500	1500	1500
komfortos				
Piaci alapú bérleti díj				
Határozott idő	600	660	730	800
Határozatlan idő	700	770	850	930
Szociális alapú bérleti díj				
Határozott idő				
3 évig	260	290	310	350
3 éven túl	350	390	420	470
5 éven túl	435	480	530	580
Határozatlan idő	455	500	550	610
Szükség lakás határozott időre	220	240	270	290
félkomfortos				
Piaci alapú bérleti díj				
Határozott idő	300	330	360	400
Határozatlan idő	500	550	610	670
Szociális alapú bérleti díj				
Határozott idő				
3 évig	130	140	160	170
3 éven túl	175	190	210	230
5 éven túl	220	240	270	290
Határozatlan idő	325	360	390	430
Szükség lakás határozott időre	110	120	130	150
komfort nélkül				

Piaci alapú bérleti díj				
Határozott idő	200	220	240	270
Határozatlan idő	400	440	480	530
Szociális alapú bérleti díj				
Határozott idő				
3 évig	85	90	100	110
3 éven túl	115	130	140	150
5 éven túl	145	160	180	190
Határozatlan idő	260	290	310	350
Szükséglakás határozott időre	75	80	90	100
2. mellékletben meghatározott lakás				
Piaci alapú bérleti díj				
Határozott idő	760	840	920	1010
Határozatlan idő	960	1060	1160	1280
Szociális alapú bérleti díj				
Határozott idő				
3 évig	335	370	410	450
3 éven túl	435	480	530	580
5 éven túl	550	610	670	730
Határozatlan idő	625	690	760	830

”

Részletes indokolás

Az 1–7. §-hoz, a 9. §-hoz, a 10. §-hoz, a 12. §-hoz és a 13. §-hoz

A gazdasági helyzethez történő igazodás, jövedelemhatárok korrigálása. Jogsabály és a lakásállomány változásól eredő módosítások átvezetése.

A 8. §-hoz

Az új bérleti kategória a fiatalok részéről megnövekedett bérlakások iránti igényt elégítheti ki, mely hozzájárul a városban maradásukhoz, családalapításukhoz.

A 11. §-hoz és az 1. melléklethez

Az új bérleti kategória a fiatalok részéről megnövekedett bérlakások iránti igényt elégítheti ki, mely hozzájárul a városban maradásukhoz, családalapításukhoz.