**Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelete**

**a lakások bérletéről és elidegenítéséről**

Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdéseiben, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésiben, 58. § (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

**A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed Jánoshalma Városi Önkormányzat tulajdonában lévő minden lakásra. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokat az 1. melléklet tartalmazza.

(2) A Jánoshalma Kálvária utca 1/a sz. alatti 6 db. fecskeházi lakás bérlési szabályairól külön rendelet, bérleti díjairól jelen rendelet 1. melléklete rendelkezik.

(3) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodási szabályairól szóló 6/2022. (IV.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezik.

**Az önkormányzati lakások típusai**

**2. §**

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások típusai:

*a)* szociális bérlakás

*b)* egyéb önkormányzati lakás

(2) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokat szociális helyzet alapján vagy piaci alapon adja bérbe.

**A bérbeadói jogok gyakorlása**

**3. §**

(1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában bérbeadói jogokat és kötelezettségeket Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: bérbeadó) gyakorolja.

(2) A bérbeadó a rendelet hatálya alá tartozó lakásokat, kérelemre jogosult bérbe adni.

(3) A bérbeadó:

*a)* kijelöli az önkormányzati tulajdonú lakást elidegenítésre,

*b)* minden év november 30-ig felülvizsgálja a lakások bérleti díját.

**Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltételei**

**4. §**

(1) Bérbeadó lakásonként egy bérlővel köt bérleti szerződést.

(2) A bérleti jogviszony lehet határozott vagy határozatlan idejű.

(3) A bérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejárata miatti megszűnése esetén a bérleti szerződés újabb határozott időtartamra a bérbeadó döntése alapján meghosszabbítható, amennyiben a bérlő önkormányzati lakásra való jogosultságai továbbra is fennállnak, és a bérleti jogviszony ideje alatt nem volt kettő hónapot meghaladó meg nem fizetett lakbértartozása.

(4) A bérlet hosszabbítását a lejárat előtt 30 nappal kell kezdeményezni a bérbeadónál.

**5. §**

Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

**6. §**

A bérlő a bérelt lakást albérletbe nem adhatja. Az albérletbe adás a bérleti jogviszony azonnali felmondását vonja maga után és az albérlet fennállásának idejére a bérlő kétszeres bérleti díjat köteles fizetni.

**7. §**

A bérlő köteles életvitelszerűen a bérlakásban lakni a lakásbérleti szerződés fennállása alatt.

**8. §**

Bérlő köteles gondoskodni a lakáshoz tartozó udvar és utcarész tisztántartásáról és az odatelepített növényzet gondozásáról.

**9. §**

(1) Bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(2) Bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakíthatja, korszerűsítheti,

(3) Bérlő (1) és (2) bekezdésben foglalt tevékenysége csak akkor kezdhető meg, ha annak tartalmáról és várható költségeiről előzetesen írásban megállapodtak.

(4) A (3) bekezdés szerinti megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy bérlő a ráfordításait a lakbérének szüneteltetésével, vagy mérséklésével nyerheti vissza.

**10. §**

A rendeltetésszerű használatot, és a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó naptári évenként egyszer, vagy szükség szerint több alkalommal jogosult ellenőrizni.

**11. §**

A lakást leltárral kell átadni és visszavenni. A leltár tartalmazza a lakás berendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat.

**12. §**

Lakásbérleti szerződés azzal a kérelmezővel köthető, aki megfelel az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

**Piaci alapon bérbe adható bérlakások**

**13. §**

(1) A lakbért a lakás elhelyezkedése és komfortfokozata alapján kell megállapítani.

(2) A bérlakás bérleti jogára jogosult személy kiválasztása kérelem benyújtására történik. A kérelem mintáját a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A piaci alapon bérbe adható lakásokat és azok lakbérének mértékét a 1. melléklet tartalmazza.

**Szociális alapon bérbe adható bérlakások**

**14. §**

(1) Szociális helyzet alapján adható bérbe az önkormányzati tulajdonú lakás annak, akinek a vele költöző családtagokat is figyelembe véve az egy főre jutó jövedelme nem haladja meg a mindenkori nyugdíjminimum kétszeresének összegét és lakástulajdonnal, vagy haszonélvezeti joggal sem a kérelmező, sem a vele költöző családtag nem rendelkezik.

(2) A szociális bérlakás bérleti jogára jogosult személy kiválasztása kérelem benyújtására történik. A kérelem mintáját a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A benyújtott kérelemnek tartalmaznia kell:

*a)* a kérelmező személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakó- illetve tartózkodási helyét,

*b)* a kérelem benyújtásának időpontjában fennálló lakhatásának jogcímét,

*c)* a kérelmezővel együttlakó és együttköltöző személyek személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét,

*d)* a kérelmező és együttköltözők jövedelemigazolását,

*e)* a kérelmező és együttköltözők nyilatkozatát a kérelemben szereplő adatok felhasználásáról, megismeréséről

*f)* a kérelmező és együttköltözők nyilatkozatát arról, hogy a bérlőkijelölés jogosultja a közölt jövedelmi adatok valódiságát ellenőrizheti.

(4) Szociális bérlakás igénylésére legalább öt éves folyamatos jánoshalmi állandó lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező nagykorú személy jogosult.

(5) Az elbírálásnál előnyt élvez:

*a)* komfortnélküli, vagy annál rosszabb lakáskörülmények között lakik,

*b)* egy, vagy több gyermeket nevel. A több gyermeket nevelő személy előnyben részesül.

(6) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén szociális lakbért kell fizetni.

(7) A szociális helyzet alapján bérbe adható lakások négyzetméterenkénti bérleti díja nem haladhatja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 1%-át.

(8) A szociális alapon bérbe adható lakásokat és azok lakbérének mértékét az 1. melléklet tartalmazza.

**A bérleti díj megfizetése**

**15. §**

(1) A bérlő a bérleti díjat minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani.

(3) Bérbeadó a bérlő 5 napot meghaladó késedelmes fizetése esetén a mindenkor érvényben lévő jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot számít fel.

**16. §**

(1) A lakbértartozás után felszámítandó késedelmi kamattartozás összegének elengedésére vonatkozó kérelmet a bérbeadó bírálja el. A bérbeadó a tartozás maximum 50%-át elengedheti, amennyiben a kérelmező bérlő és a vele egy háztartásban élő családjában az egy főre eső jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíjminimumot nem éri el.

(2) A bérlő kérelmére a lakbérhátralékra, valamint azok járulékaira a bérbeadó legfeljebb 6 havi részletfizetést engedélyezhet. Ezen részletfizetési megállapodás megkötésére akkor kerülhet sor, ha a bérlő és a vele együtt lakó hozzátartozóinak jövedelme legalább háromszorosa, a törlesztő részletekkel növelt lakásfenntartás elismert havi költségeinek.

(3) Ismételt részletfizetési kedvezmény engedélyezésére egy éven belül nem kerülhet sor kivéve, ha annak indoka

*a)* hozzátartozó halála,

*b)* munkahely megszűnése,

*c)* az egészségi állapot munkaképességet befolyásoló megromlása, vagy

*d)* házasság felbontása.

(4) A részletfizetési megállapodásban meghatározott feltételek betartása esetén a bérlőt további kamatfizetés nem terheli.

**A Bérlő által befogadható személyek köre, a befogadás szabályai**

**17. §**

(1) A bérlő a bérleménybe a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján a

*a)* közeli hozzátartozóját

*b)* élettársát és annak gyermekét

*c)* élettársa gyermekének házastársát, annak kiskorú, vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét

fogadhatja be.

(2) A befogadáshoz való hozzájárulást a bérlő köteles kérni a bérbeadótól.

(3) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható ki, ha a bérlőnek nincs a bérbeadóval szemben fennálló tartozása és a lakás mérete alapján az abban már lakók száma ezt lehetővé teszi.

**A lakáscsere szabályai**

**18. §**

(1) Önkormányzati lakásbérleti jogot kérelemre kizárólag másik önkormányzati lakás bérleti jogára lehet cserélni.

(2) A lakáscsere érvényességéhez a bérbeadó írásos előzetes hozzájárulása szükséges.

(3) A bérbeadó az írásos hozzájárulását akkor adja ki, ha:

*a)* a lakáscserét mindkét fél kezdeményezte,

*b)* ha a cserelakásokra a bérbeadó és a közüzemek felé a kérelmezők részéről semmiféle díjtartozás nem áll fenn,

*c)* a cserelakás bérleti jogának megszerzéséhez szükséges, e rendeletben meghatározott előírásoknak a felek megfelelnek.

(4) A lakáscsere következtében a bérleti szerződés időtartama változatlan marad.

(5) Amennyiben a bérbeadói hozzájárulás kézhezvételét követő 30 napon belül a felek a lakáscserét nem hajtották végre, a bérbeadói hozzájáruló nyilatkozat hatályát veszti.

**A bérleti jogviszony megszűnése**

**19. §**

(1) Bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást tiszta, üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.

(2) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő pénzbeli térítési díjra nem jogosult.

(3) Önkormányzati érdekből a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadó másik lakást adhat bérbe a bérlőnek. A bérlő pénzbeli térítésre ez esetben sem jogosult.

(4) A bérleti szerződés megszűnése után a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

**A jogcím nélküli lakáshasználat**

**20. §**

A jogcím nélküli lakáshasználó a rendeletben meghatározott lakbér háromszorosának megfelelő lakáshasználati díjat köteles megfizetni.

**Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések**

**21. §**

(1) A bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyet a rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) A bérbeadó a bérbeadói feladatok zavartalan ellátásával kapcsolatban, kizárólag a bérleti jogviszonyt létesített természetes személyek nyilvántartása érdekében a bérleti jogviszony időtartama alatt jogosult az alábbi személyes adatok kezelésére:

*a)* bérlő neve,

*b)* bérlő lakcíme,

*c)* bérlő születési helye és ideje,

*d)* bérlő anyja neve.

(3) A kezelhető személyes adatokat a bérleti jogviszony keletkezésekor, illetve a helyszíni ellenőrzés lefolytatásakor az érintett természetes személyektől gyűjti be.

(4) A bérbeadó a személyes adatok kezelése folyamán köteles betartani az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseit.

**Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése**

**22. §**

(1) A lakások csak abban az esetben idegeníthetők el, ha a bérbeadó a lakásokat értékesítésre jelöli ki.

(2) A piaci alapon bérbe adható bérlakások használatba vételi engedélytől számított 10 évig nem idegeníthetők el.

(3) A törvény alapján elővásárlásra jogosult részére a lakás eladásra történő kijelölését követő 15 napon belül írásban ajánlatot kell tenni.

(4) Az ajánlatnak tartalmaznia kell a rendeletben meghatározott értékesítési és fizetési feltételeket.

(5) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

(6) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultjának lakbér, közüzemi díj, vagy a bérleti jogviszonyból eredő tartozása van, részére a lakás csak abban az esetben idegeníthető el, ha az adás-vételi szerződés megkötéséig tartozását megfizeti.

**23. §**

Az elővásárlásra jogosult kérelmére 2 évi részletfizetési kedvezményt ad az önkormányzat, ilyen esetben a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 50 %-át egy összegben kell megfizetni, a fennmaradó részt havi egyenlő részletekben köteles a vevő kamatmentesen megfizetni.

**24. §**

(1) A bérlakást a vagyonrendelet szabályai szerint kell értékesíteni.

(2) A vételárat – kivéve, ha a bérbeadó másként nem rendelkezik – egy összegben kell a szerződés megkötésekor megfizetni.

**25. §**

Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit az alábbi célokra használhatja fel:

*a)* az önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek felújítására és korszerűsítésére,

*b)* új lakás vásárlására, építésére,

*c)* telkek kialakítására, közművesítésére.

**Hatályba léptető rendelkezések**

**26. §**

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

**27. §**

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások értékesítéséről szóló 2/1996 (I.24.) önkormányzati rendelet.

**28. §**

Hatályát veszti az önkormányzati lakások bérletéről szóló 14/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet.

**29. §**

Hatályát veszti az önkormányzati lakások lakbéréről szóló 19/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet.

**30. §**

A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

|  |  |
| --- | --- |
| Czeller Zoltán polgármester | Dr. Rennerné dr. Radvánszki Anikó jegyző |

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Jánoshalma, 2023. január 27.

Dr. Rennerné dr. Radvánszki Anikó

jegyző

*1. melléklet az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez*

**Bérleti díjak**

1. ***Piaci alapon kiadható lakások***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Dózsa Gy.u. 81.** I. emelet 5. I. emelet 6. II. emelet 12. | 71 m2 71 m2 71 m2 | 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó | 30.530 Ft/hó 30.530 Ft/hó 30.530 Ft/hó |
| **2** | **Rákóczi u. 10.** I. emelet 2 I. emelet 6. I. emelet 5. II. emelet 11. | 56 m2 47 m2 49 m2 47 m2 | 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó | 24.080 Ft/hó 20.210 Ft/hó 21.070 Ft/hó 20.210Ft/hó |
| **3** | **Rákóczi u. 12.** II. emelet 21. III. emelet 24. III. emelet 25. | 65 m2 60 m2 60 m2 | 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó | 27.950 Ft/hó 25.800 Ft/hó 25.800 Ft/hó |
| **4** | **Kálvária u. 1/a** Földszint 1. Földszint 2. I. emelet 3. I. emelet 4. II. emelet 5. II. emelet 6. | 36 m2 36 m2 39 m2 39 m2 28 m2 28 m2 | 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó | 15.480 Ft/hó 15.480 Ft/hó 16.770 Ft/hó 16.770 Ft/hó 12.040 Ft/hó 12.040 Ft/hó |
| **5** | **Petőfi S. u. 32./b** | 39 m2 | 430 Ft/m2/hó | 16.770 Ft/hó |
| **6** | **Magyar L.** **u. 19.** Földszint 1. I. emelet 1. | 63 m2 65 m2 | 430 Ft/m2/hó 430 Ft/m2/hó | 27.090 Ft/hó 27.950 Ft/hó |
| **7** | **Magyar L. u. 21.** I. emelet 4**.** | 60 m2 | 350 Ft/m2/hó | 21.000 Ft/hó |
| **8** | **Batthyányi 14.** | 59 m2 | 350 Ft/m2/hó | 20.650 Ft/hó |
| **9** | **Hunyadi u. 2.,** **6 lakás** | 34 m2 | 350 Ft/m2/hó | 11.900 Ft/hó/lakás |
| **10** | **Hunyadi u. 2., 3 lakás** | 46 m2 | 350 Ft/m2/hó | 16.100 Ft/hó/lakás |

2. ***Szociális bérlakások***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | **Borpince u. 32.** | 29 m2 | 200 Ft/m2/hó | 5.800 Ft/hó |
| 2. | **Csokonai u. 36.** | 29 m2 | 200 Ft/m2/hó | 5.800 Ft/hó |
| 3. | **Kórház u. 23.** | 41 m2 | 200 Ft/m2/hó | 8.200 Ft/hó |
| 4. | **Vasvári P. u.7.** | 47 m2 | 250 Ft/m2/hó | 11.750Ft/hó |
| 5. | **Irányi u. 1.** | 70 m2 | 250 Ft/m2/hó | 17.500 Ft/hó |
| 6. | **Irányi u. 5.** | 115 m2 | 250 Ft/m2/hó | 28.750 Ft/hó |
| 7. | **Görgey u. 2/a** | 59 m2 | 200 Ft/m2/hó | 11.800 Ft/hó |
| 8. | **Görgey u. 46.** | 63 m2 | 200 Ft/m2/hó | 12.600 Ft/hó |
| 7. | **Móricz Zs. u.20.** **1. lakás** **2. lakás** **3. lakás** **4. lakás** **5. lakás** **6. lakás** **7. lakás** | 16 m2 16 m2 16 m2 40 m2 40 m2 40 m2 40 m2 | 200 Ft/m2/hó 200 Ft/m2/hó 200 Ft/m2/hó 200 Ft/m2/hó 200 Ft/m2/hó 200 Ft/m2/hó 200 Ft/m2/hó | 3.200 Ft/hó 3.200 Ft/hó 3.200 Ft/hó 8.000 Ft/hó 8.000 Ft/hó 8.000 Ft/hó 8.000 Ft/hó |

*2. melléklet az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez*

**Lakásbérleti kérelem**

piaci alapon bérbe adható lakásokhoz

**1. A kérelem melyik lakásra vonatkozik:**

Jánoshalma…………………………………………………………

**2. Kérelmező**

|  |  |
| --- | --- |
| Neve |  |
| Születési helye, ideje |  |
| Anyja neve |  |
| Jelenlegi lakcíme |  |
| Foglalkozása |  |
| Havi nettó jövedelme |  |
| Elérhetősége |  |

**3. Kérelmezővel együtt költözők:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Név | Hozzátartozói minőség | Munkahelye, foglalkozása, | Havi nettó jövedelme (Ft) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**4. Ingatlan vagyon**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Cím (vagy hrsz.) | művelési ág | tulajdoni hányad |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**5. Ha lakóingatlan van a tulajdonukban, miért nem laknak benne?**

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

**6. Kérelem indoklása:**

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Jánoshalma, ………………………………………….

kérelmező aláírása

Csatolandó dokumentumok:

1. Jövedelemigazolások

**Nyilatkozat**

Hozzájárulok, a kérelemben szereplő adatok felhasználásához, megismeréséhez.

**Aláírások:**

(kérelmező, kérelmezővel együtt költöző nagykorú személyek, kérelmezővel együtt költöző kiskorú személyek törvényes képviselője)

*3. melléklet az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez*

**Lakásbérleti kérelem**

szociális alapon bérbe adható lakásokhoz

**1. A kérelem melyik lakásra vonatkozik:**

Jánoshalma…………………………………………………………

**2. Kérelmező**

|  |  |
| --- | --- |
| Neve |  |
| Születési helye, ideje |  |
| Anyja neve |  |
| Jelenlegi lakcíme |  |
| Jelenlegi tartózkodási helye |  |
| Jelenlegi lakhatásának jogcíme |  |
| Mióta lakik Jánoshalmán |  |
| Foglalkozása |  |
| Havi nettó jövedelme |  |
| Elérhetősége |  |
| Állampolgársága |  |

**3. Kérelmezővel együtt költözők:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Név | Hozzátartozói minőség | Munkahelye, foglalkozása, | Havi nettó jövedelme (Ft) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**4. Ingatlan vagyon**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Cím (vagy hrsz.) | művelési ág | tulajdoni hányad |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**5. Nagyobb értékű ingóvagyon (200.000 Ft becsült érték feletti)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Megnevezés** | **Típus**  (gépjármű esetén rendszám) | **Kora** | **Vásárlás éve** | **Becsült értéke** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**6. Család havi nettó átlagjövedelme:…………………… Ft.**

(gyermekek után járó ellátások is beleszámolandóak)

**7. Jelenlegi lakóhelyén/tartózkodási helyén hányan laknak: …………….. fő**

**8. Jelenlegi lakóhelye/tartózkodási helyének jellemzői:**

Kertes családi ház/lakás \*

Szobák száma: ………..

Fürdőszoba: van/nincs \*

WC: lakásban/lakáson kívül \*

Vezetékes ivóvíz: van/nincs \*

Áram: van/nincs \*

Fűtés: központi gáz/központi vegyes/egyedi gáz/egyedi vegyes/nincs fűtés \*

**9. Ha lakóingatlan van a tulajdonukban, miért nem laknak benne?**

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

**10. Kérelem indoklása:**

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Jánoshalma, ………………………………………….

kérelmező aláírása

Csatolandó dokumentumok:

1. Jövedelemigazolások

2. Lakcímigazolások

**Nyilatkozat**

Hozzájárulok, a kérelemben szereplő adatok felhasználásához, megismeréséhez, valamint a közölt jövedelmi adatok valódiságának ellenőrizéséhez.

**Aláírások:**

(kérelmező, kérelmezővel együtt költöző nagykorú személyek, kérelmezővel együtt költöző kiskorú személyek törvényes képviselője)

*\*-gal jelölt résznél a válasz aláhúzandó*

Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: lakástörvény) hatálya kiterjed minden lakásra, így az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra is.

A törvény rendelkezik arról, hogy az önkormányzatnak milyen lehetősége van a törvényben foglalt rendelkezésektől való eltérésre, melyeket önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Önkormányzati rendeletben lehet megállapítani azt, hogy milyen feltételekkel lehet bérleti szerződést kötni. Az önkormányzati rendelet szabályozhatja a szociális helyzet alapján vagy attól eltérő módon kiadható lakások körét, a lakások bérleti díját, társbérletek lehetőségét, az ellenőrzések gyakoriságát, a bérlők jogait és kötelezettségeit, a lakások elidegenítésének szabályait.

Jelenleg a fenti szabályokról az önkormányzati lakások bérletéről szóló 14/2006. (V.25.) önkormányzati rendelet, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások értékesítéséről szóló 2/1996. (I.24) önkormányzati rendelet és az önkormányzati lakások lakbéréről szóló 19/2017. (XI.30.) önkormányzati rendelet rendelkezik. Rendeleteink nem teljeskörűen felelnek meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben foglalt szabályoknak.

A jelenlegi rendelet-tervezet az eddigi három rendelet szabályait a lakástörvény rendelkezéseit figyelembe véve, egybefoglalva tartalmazza.

A rendelet mellékletiben meghatározásra kerültek a lakások bérleti díjai. Külön a szociális bérlakásokért és külön a piaci alapon bérbe adható lakásokért fizetendő bérleti díjak.

A lakástörvény szerint szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése figyelembevételével kell meghatározni. A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek és az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

A rendelet mellékletei tartalmazzák továbbá azokat a formanyomtatványokat, melyek a kérelmek benyújtásához szükségesek.

Részletes indokolás

**Az 1. §-hoz**

A rendelet hatályát szabályozza. A Jánoshalma Kálvária u. 1/a. sz. alatt található „Fecskeház” lakásaira külön rendelet vonatkozik, mivel a fenntartási időszak még nem járt le és az építésre elnyert pályázat támogatási szerződésének egyik feltétele az elkülönített bérbeadás elveinek meghatározása.

**A 2. §-hoz**

Az önkormányzati lakások típusait határozza meg, valamint azt, hogy a lakásokat piaci, illetve szociális alapon lehet bérbe adni.

**A 3. §-hoz**

A bérbeadó önkormányzat jogait szabályozza.

**A 4–14. §-hoz**

A bérbeadás feltételeit szabályozza. Szabályozza, hogy a bérlőnek milyen feltételeknek kell megfelelnie, a lakást hogyan újíthatja fel, alakíthatja át, a lakásokat mennyi időre lehet bérbe adni, meghatározza a piaci illetve szociálisan bérbe adható lakások kérelmezőire vonatkozó feltételeket.

**A 15. §-hoz és a 16. §-hoz**

Megállapítja a bérleti díj fizetésére, késedelmes fizetésre vagy lakbértartozásra vonatkozó szabályokat.

**A 17. §-hoz**

Meghatározza azt, hogy a bérbevevő kit fogadhat be a lakásba, valamint azt, hogy ezt csak a bérbeadó engedélyével teheti meg.

**A 18. §-hoz**

Lakáscsere szabályait határozza meg, és az ehhez kapcsolódó bérbeadói engedély szabályait foglalja magában.

**A 19. §-hoz**

Megállapítja azt, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást hogyan kell átadni, valamint azt, hogy a megszűnéskor a bérlőnek milyen jogai lehetnek.

**A 20. §-hoz**

Jogcímnélküli lakáshasználat miatt fizetendő díjat határozza meg.

**A 21. §-hoz**

Bérlők nyilvántartásával kapcsolatos adatvédelmi szabályokat állapítja meg.

**A 22–25. §-hoz**

Az önkormányzati lakás elidegenítéssel kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

**A 27–29. §-hoz és a 26–29. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezések.