****

**Előterjesztés**

**Sióagárd Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2015. szeptember 24-én tartandó soron következő****ülésére**

***2. számú napirend***

**Tárgy: Sióagárd Község Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletének feltételeiről szóló ....../2015. (........) önkormányzati rendeletének megalkotása**

**Előterjesztő és előadó: Balogh Györgyi aljegyző**

**Az előterjesztést készítette: Balogh Györgyi aljegyző**

**Véleményezésre megkapta: Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Előterjesztésem a 2015.08.27-ei testületi ülésre készített előterjesztés szövegét tartalmazza az alábbi kiegészítésekkel:

A rendelettervezetben a képviselő-testület által javasolt módosítások átvezetésre kerültek. A témát a testület bizottsága is tárgyalta, javaslatát a bizottsági ülést vezető tag szóban előadja. Ezek láthatóak a rendelet tervezetben külön színekkel jelölve.

 Mint az a tisztelt Képviselő-testület előtt is ismert, Sióagárd Községben a polgármester a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározottak szerint a mai napig egyedi határozatokban döntött az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról mérlegelve a kérelmek egyedi jellegét, a kérelmezők körülményeit.

 A döntéseket követően szerződést kötött a lakást bérbe vevőkkel, mely szerződések meglehetősen szabályozatlanul hagyták a lakásbérlés körülményeit. Így például nem volt meghatározva annak időtartama, esetleges nem fizetés esetén következmények nélkül maradt a tartozás felhalmozása, illetve esetlegesen nem volt mindenki számára biztosítva a lehetőség. Így fordulhatott elő az is, hogy a mai napig is van az önkormányzatnak a bérbe adásból eredő kintlévősége, nyilvántartásunk szerint a mai napon összesen: 508.750 Ft.

Ugyancsak a szabályozatlanságból fakad az is, hogy a közelmúltban, illetve jelenleg a lakásokban lakók közül többen hosszú évek óta használták, használják az ingatlant anélkül, hogy rendszeres időközönként mérlegelésre kerültek volna a lakás bérbevételének feltételei.

Fenti okok teszik aktuálissá az önkormányzati tulajdonú lakáscélú ingatlanok hasznosításának szabályozását, melyet magam helyi rendelet formájában képzelek el.

**A rendelet megalkotásának előzetes hatásvizsgálata:**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható követelményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a testületet tájékoztatni kell.

A törvény 17. § (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A fentiek alapján a rendelet megalkotásának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében – az alábbi tájékoztatást adom:

**1. A rendelet elfogadásának valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:**

1.1. társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendelet alkotásával összefüggésben társadalmi hatás az önkormányzati bérlakásban lakó bérlők esetében várható. A lakbér mértékét nem kívánjuk emelni, emiatt pénzügyileg ez sem az önkormányzati lakások bérlőit, sem az önkormányzatot nem érinti.

A lakások bérbeadásának szabályozásával az Önkormányzat átláthatóbb rendszert tud teremteni.

1.2. A rendeletalkotás gazdasági hatásával nem számolhatunk.

1.3. A rendelet megalkotásának költségvetési kihatása:

A rendelet elfogadása következtében várhatóan nem fog növekedni az Önkormányzat költségvetési bevétele, viszont kiszámíthatóbbá válna az ebből befolyó bérleti díj, illetve a kintlévőségek kezelése is könnyebb lenne, ami az Önkormányzat gazdálkodását segítené.

**2. A módosításnak környezeti és egészségügyi következményeivel** nem számolhatunk.

**3. Az adminisztratív terheket jelentősen befolyásoló hatása** nincs a módosításnak. A rendeletről annak szokásos és szabályos kihirdetésével tájékoztatjuk az érintetteket, a jelenlegi bérlőket éppúgy, mint a szándék szerinti bérlőket. Szükséges a már meglévő lakásbérleti szerződéseket módosítani. A lakbérek számlázása, valamint könyvelése a szerződés-módosítást követően a szokásos módon történik.

**4.** **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§ (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakások lakbérének mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg, ezért a lakások bérbeadásának rendezése szükségessé teszi az önkormányzati Lakásrendelet megalkotását.

**5.** **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**:

A meglévő állományi létszámban a személyi, szervezeti, tárgyi feltételek adottak. A pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

**6**.**A rendelettel kapcsolatban várható problémák, jogszabály-alkalmazási nehézségek:**

A jelenlegi kérelmek viszonylag magas száma miatt várhatóan ismételten egyéni elbírásokra lesz szükség.

Sióagárd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2015.(X.1.) számú önkormányzati rendelete

**AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁS
BÉRLETÉNEK FELTÉTELEIRŐL**

Sióagárd Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában és 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, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére, valamint a lakbér mértékére a következőket rendeli el:

**A rendelet hatálya**

1.§

(1) E rendelet hatálya a Sióagárd Község Önkormányzatának tulajdonában álló lakásokra terjed ki. Önkormányzati tulajdonú bérlakásokat elsősorban a községért tevékenykedő személy részére kell bérbe adni.

(2) A rendelet rendelkezéseit az önkormányzat vagyongyarapodásával önkormányzati tulajdonba kerülő, teljes egészében önkormányzati tulajdoni illetőségű azon lakásokra kell alkalmazni, amelyek ténylegesen lakáscélú felhasználásra kerülnek bérbeadásra.

(3) Sióagárd Község Önkormányzat tulajdonában lévő, lakbérlet céljából rendelkezésre álló lakások listáját az 1. számú függelék tartalmazza.

**A bérlő lakbérfizetési kötelezettsége**

2.§

(1) Lakbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért a bérlő az e rendeletben meghatározottak szerint lakbért köteles fizetni. A bérbeadás során a lakbért a képviselő-testület felhatalmazásával a bérbeadó önkormányzat nevében eljáró polgármester a bérleti szerződés megkötésekor az e rendeletben foglaltak alapján állapítja meg.

(2) Az Önkormányzat Képviselőtestülete gyakorolja az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogokat és kötelezettségeket, melyekkel összefüggésben a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott operatív feladatokkal a polgármestert bízza meg.

(3) Az önkormányzati lakás bérlője a lakbért adott hónapra vonatkozóan a megelőző hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(4) Az önkormányzati lakás bérlője a bérleti szerződés aláírásakor kaució gyanánt a bérleti díj kétszeresének megfelelő összeget köteles megfizetni.

3. §

(1)A bérlő a lakbéren felül köteles a közüzemi szolgáltató felé megfizetni a lakáshoz tartozó szolgáltatásokért fizetendő díjat. Ezen szolgáltatások: a vízellátás, a szennyvíz, az egyedi gázfűtés, az áram, szemétszállítás és a kábeltévé használata után fizetendő díjak.

(2) A közüzemi díjakról szóló és a szolgáltató által az önkormányzat, mint tulajdonos részére kiállított számlákat az önkormányzat hivatala 3 munkanapon belül továbbszámlázza a bérlőnek.(felelős: pénzügyi munkatárs)

 **Az önkormányzati lakás bérbeadásának általános feltételei**

4.§

(1) Ahol a lakástörvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről Sióagárd Község Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) határozza meg.

(2) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az **1. számú melléklet** szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel-a R. hatályba lépését követően 2015. október 10. napjáig, ezt követően pedig minden év szeptember 10. napjáig a polgármesterhez kell benyújtani.
(3) Az önkormányzati lakás csak határozott időre, maximum egy évre adható bérbe./határozatlan időre adható bérbe.

(4) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent, ha:
a) a kérelmező községben való letelepedése a település érdekét szolgálja.

**A felek jogai és kötelezettségei**

5.§

(1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. A lakbér nem fizetése esetén a bérbeadó jogszabályok szerinti letiltást kezdeményezhet, s amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérleti szerződést felmondhatja.

(2) A lakásbérleti jogviszony létesítésekor a bérlővel az Ltv. 21. § (2) bekezdésben meghatározott személyek költözhetnek együtt.

(3) A bérlő az Ltv-ben meghatározottakon túl a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

a) élettársát,

b) vele együtt élő gyermeke házastársát, élettársát,

c) az együttlakás ideje alatt született unokája házastársát, élettársát,

d) unokáját,

e) az általa gondnokoltat.

(4)A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlővel szemben a lakásbérleti jogviszonyt érintően büntető, polgári peres vagy egyéb hatósági eljárás nincs folyamatban.

(5) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén az Ltv-ben, illetve e rendeletben meghatározott kivételekkel a bérbeadó az együtt költöző és befogadott személyek elhelyezésére nem köteles.

(6) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérbeadó a befogadott személyek elhelyezésére nem köteles.

(7) Ha a bérbeadó által a lakás bérlőjének vagy használójának küldött tértivevényes küldemények postai úton történő kézbesítése azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, illetve ha a küldemény a bérbeadóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, az iratot – az ellenkező bizonyításig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

(8) A (2) bekezdésbe nem tartozó személy bérleménybe költözésére a bérbeadónál előzetesen benyújtott írásbeli kérelem alapján engedélyezett bérbeadói írásos hozzájárulás megadása után van lehetőség. A kérelemhez csatolni kell a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az

Önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenteni és ezt a bérbeadó felé igazolja, tovább a befogadott személy nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(9) A bérlő a bérleményt albérletbe nem adhatja ki.

(10) A bérlő a lakás műszaki állapotát veszélyeztető rendellenességekről köteles a bérbeadót haladéktalanul írásban tájékoztatni. Amennyiben ezt nem tesz meg és a lakás műszaki állapotának romlása bizonyíthatóan a bérlő mulasztásának következménye, bérbeadó kötelezheti a bérlőt a keletkezett kár megtérítésére, vagy lakásbérleti díjat a helyreállítás költségeinek arányában megemelheti.

6. §

 (1) A bérbeadó a lakbért köteles elengedni, ha kötelezettségét a bérlő felszólítása ellenére sem teljesítette és a bérlő emiatt a lakást, vagy a lakás alapterületének legalább 50%-át 30 napot meghaladó ideig rendeltetésszerűen nem használhatja. A lakbér a rendeltetésszerű használat ismételt biztosításig engedhető el.

**A bérleti szerződés tartalmi elemei**

7. §

A bérleti szerződének tartalmaznia kell:

* a bérleményre vonatkozó adatokat
* a bérlő személyes adatait
* a bérlővel a bérleti szerződés megkötésekor költöző családtagokat
* az önkormányzati rendeletben meghatározott bérleti díjat
* a bérleti szerződés időtartamát, mely legfeljebb egy év lehet
* a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit
* a lakásbérleti szerződés felmondásának az esetei, jogkövetkezményei
* a lakásba történő befogadás feltételei
* hivatkozás a törvényre (1993. évi LXXVIII. Törvény), hogy a rendeletben, illetve a szerződésben nem szabályozott esetekben a törvényben foglaltakat kell alkalmazni

**A lakásbérlet megszűnése**

8. §

(1) A lakásbérlet megszűnésének esetei:

1. a lakásbérleti szerződésben foglalt szerződési időtartam lejárta, amennyiben a bérlő ismételten nem igényli a szerződés meghosszabbítását;- értelemszerűen határozatlan idejű szerződésnél ez nincs. Helyette: ha a bérlő az igénylési feltételeket a felülvizsgálat alkalmával nem tudja igazolni.
2. a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszűntetik;
3. az arra jogosult felmond;
4. a bérlő, vagy a vele együtt élő hozzátartozójának kötelezettségszegése, különös tekintettel az e rendelet 5. §-ában foglaltakra;
5. a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszűnteti;
6. a lakásnak a bérlő általi szándékos rongálása, nem rendeltetésszerű használata;
7. a bérlő által vállalt kötelezettségek nem teljesítése;különös tekintettel és az azonnali felmondás következményével bármely pénzügyileg előírt kötelezettség elmaradása esetén;
8. a bérlő meghal;
9. a lakás megsemmisül.

(2) Bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése esetén a bérlő részére 30 napos felmondási határidőt biztosít. Ez idő alatt – legkésőbb a 30. nap lejártát követő napon – a bérlő köteles a lakásból a saját tulajdonú ingóságait elszállítani, és a lakást kitakarított állapotban a bérbeadónak rendeltetésszerű állapotban visszaadni.

**A lakbér mértéke**

9. §

(1) Az e rendelet 1. számú függelékében felsorolt- önkormányzati lakás után fizetendő lakbér mértéke:

*a)* összkomfortos önkormányzati lakás esetén: 270 Ft/m2/hó

*b)* komfortos önkormányzati lakás esetén: 250 Ft/m2/hó

*c)* félkomfortos önkormányzati lakás esetén: 150 Ft/m2/hó

*d)* komfort nélküli önkormányzati lakás esetén: 100 Ft/m2/hó

*e)* szükséglakás esetén: 50 Ft/m2/hó

(2) A lakbér mértékét az önkormányzat évente, minden év december 31-ig felülvizsgálhatja, és a felülvizsgálat alapján határozza meg a következő évi lakbér összegét.

(3) A lakbért a lakás m2-ben számított teljes alapterülete alapján kell meghatározni úgy, hogy az így számított összeget 100 Ft-ra kell kerekíteni. A lakbér mértékét 49 Ft-ig lefelé, 50 Ft felett felfelé kell kerekíteni.

**Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése**

10. §

(1) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a lakástörvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 15 napon belül elhagyni.

(2) Ha a lakás jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségnek nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténtéig az önkormányzati lakás használatának első 2 hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékét, 2-6 hónap között a lakbér kétszeres összegének megfelelő, azt követően a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

**Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések**

11. §

A bérbeadó – jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

**Záró rendelkezések**

12. §

(1) E rendelet 2015. …………………. napjától lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott viszonyokra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvény megfelelő rendelkezéseit kell alkalmazni.

 Gerő Attila Garai László

 polgármester jegyző

**Kihirdetési záradék:**

A R. 2015. …………………. napján kihirdetésre került.

 Balogh Györgyi

 aljegyző

**Rendelet hiteléül:**

Balogh Györgyi

 aljegyző

*1.számú melléklet a ...../2015.(........) rendelethez*

**KÉRELEM**

**önkormányzati lakás bérbevétele**

Kérelmező

neve:……………………………………………………………………………………………………..

személyi ig. száma:…………………………………………………………………………………….

Anyja neve:…………………………………idő:……………………………………………………….

Születési hely:…………………………………………………………………………………………..

Családi állapota:………………………………………………………………………………………...

Állandó bejelentett lakcíme:……………………………………………………………………………

Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel……………………………………….....

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

A lakásba vele együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):..

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………Munkahely neve, címe:………………………………………………………………………………...

Foglalkozása, beosztása:……………………………………………………………………………...

Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:……………………………………………………...

Nettó havi átlagjövedelme:…………………………………………………………………………….

A vele közös háztartásban élők nettó havi átlagjövedelme……………………………………......

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

Egyéb: …………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Dátum:…………………………………………

 ………………………………..

 kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

1. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.

2. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását (milyen lakásban, milyen minőségben, hányadmagával stb.)

A településért a köz alkalmazásában álló személy esetén:

3. Kinevezésre, alkalmazásra vonatkozó okirat másolatát.

*1.számú függelék a ...../2015.(........) rendelethez*

**Sióagárd Község Önkormányzata tulajdonában lévő lakások:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Sorszám | CímSióagárd,  | Alapterület (m2) | Szobák-száma | Komfortfokozat | Bérbeadás jellege |
| 1. | Kossuth u. 46. | 103 | 4 | összkomfortos | piaci |
| 2. | Kölcsey u.24. | 82,7 | 2 | komfortos | piaci |
| 3. | Kölcsey u. 24. | 64 | 2 | komfortos | piaci |
| 4. |  |  |  |  |  |
| 5. |  |  |  |  |  |
| 6. |  |  |  |  |  |
| 7. |  |  |  |  |  |
| 8. |  |  |  |  |  |
| 9. |  |  |  |  |  |
| 10. |  |  |  |  |  |
| 11. |  |  |  |  |  |
| 12. |  |  |  |  |  |

Az önkormányzati rendeletekhez **indokolási kötelezettség** is társul. Az indokolásban a jogszabály előkészítőjének feladata azoknak a társadalmi, gazdasági, szakmai okoknak és céloknak a bemutatása, amelyek a szabályozást szükségesség teszik. Az indokolásban ismertetni kell a jogi szabályozás várható hatását is.

**Sióagárd Község Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletének feltételeiről szóló ....../2015. (........) önkormányzati rendeletének indokolása**

1. Általános indokolás

A lakások és nem lakás célú helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét önkormányzati rendelet szabályozza.

A lakások bérletéről képviselő-testületi határozatokban döntött a képviselő-testület, úgy a mértékéről, mint a kérelmező személyéről. Az egyedi döntések nem feltétlenül biztosították a kérelmezők esélyegyenlőséget, valamint fontosnak tartottuk azt is a rendelet tervezetének megalkotásánál, hogy mindenki számára átlátható legyen a bérbeadás folyamata, a bérlet időtartama ne nyúljon indokolatlanul hosszúra, ezáltal tervehetőbbnek gondoljuk annak folyamatát.

*Kérem, szíveskedjenek előterjesztésemet megtárgyalni, majd az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletének feltételeiről szóló rendeletet megalkotni.*

Kelt.: Sióagárd, 2015. augusztus 5.

 Balogh Györgyi sk.

 aljegyző