

Makó Város Önkormányzata Képviselő-testületének
15/2023. (XI.23.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről
és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati
rendelet módosításáról

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Hatályát veszti a lakbértámogatásról szóló 64/2005. (XII. 15.) önkormányzati rendelet.

2. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében és 84. § (1)-(2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlását részben átruházza

- a) az Egyenlő Esély Bizottságra
- b) Szociális és Lakásügyi Bizottságra
- c) a Polgármesterre.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Szociális és Lakásügyi Bizottság:

- a) dönt lakás méltányosságból történő kiutalásának kérdésében,
- b) javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a (3) bekezdésben meghatározott döntések meghozatalára,
- c) javaslatot tesz a lakbérek és a különszolgáltatási díjak mértékére,

- d) dönt a lakások bérbeadásának jogcíméről (szociális, költségelví, piaci alapú),
- e) legalább 2 tagja pályázat elbírálása előtt, szükség esetén a pályázónál környezettanulmányt készít,
- f) dönt a bérleti szerződések felmondásáról,
- g) dönt a bérleti szerződések meghosszabbítása kérdésében,
- h) dönt befogadás engedélyezése tárgyában,
- i) dönt bérlőtársi, társbérleti jogviszony engedélyezése, folytatása kérdésében,
- j) dönt tartási szerződés megkötéséhez való hozzájárulás kérdésében, PM-nél volt
- k) dönt lakásbérleti jog folytatásának engedélyezése tárgyában,
- l) engedélyezi a lakbérbeszámításokat, megköti a bérlőkkel az erre vonatkozó megállapodásokat,
- m) dönt a költségelven és piaci alapon bérbé adott lakás bérleti díjának mérsékléséről,
- n) dönt a 63. § (1) bekezdésében foglaltakról.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A pályázatok elbírálást megelőzően vitás vagy kérdéses esetekben a Szociális és Lakásügyi Bizottság, vagy annak bármely két tagja jogosult a pályázó lakáskörülményeit ellenőrizni, ott környezettanulmányt készíteni, melyet a pályázó köteles túrni, annak során a Szociális és Lakásügyi Bizottsággal köteles együttműködni, ellenkező esetben pályázata érvénytelenné válik.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 5. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Önkormányzati bérlakás – törvény vagy ezen rendelet eltérő rendelkezése hiányában – e rendelkezés hatálybalépését követően kötött szerződéssel kizárólag határozott időre szóló szerződés alapján adható bérbé. A szerződés időtartama legfeljebb 6 hónap.

(2) A lejárt bérleti szerződés a bérlő kérelmére ismételt 6 hónappal hosszabbítható meg, amennyiben bérlőnek nincs lakbér, üzemeltetési költség, közüzemi díj hátraléka.”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 7. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A képviselő-testület önkormányzati bérlakás pályázati kiírásában az elbírálás során 35 év alatti, fiatal házas pályázók esetén előnyként jelölheti meg azt a körülményt, ha a fiatal házasok lakásgondja hosszú távú megoldása érdekében Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménnyel – legalább a bentlakás időtartamára – lakáscélú elő-takarékossági szerződést kötnek, és azt a szerződésben foglaltak szerint folyamatosan fizetik. Ez esetben a fiatal házasoknak hozzá kell járulniuk ahhoz, hogy a lakáscélú elő-takarékossági szerződés teljesítését az Szociális és Lakásügyi Bizottság 6 hónaponként ellenőrizze.

(2) Ha a fiatal házas bérlők az elő-takarékossági vállalást nem teljesítik, a lakásbérleti jogviszonyt a Szociális és Lakásügyi Bizottság erre tekintettel – 6 hónapos felmondási idővel – felmondhatja.”

7. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A lakás elő-takarékossági szerződés fennállását és teljesítését a Szociális és Lakásügyi Bizottság jogosult 6 havonta ellenőrizni.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 8. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) A fiatalok garzonházába a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házasát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 8. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A fiatalok garzonházában lévő lakást elcserélni, bérlőtársi jogviszonyt létesíteni - kivéve a házasát - nem lehet. A lakásbérleti jogviszony folytatására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 32. § (2) bekezdése alkalmazandó.”

8. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. §

A Szociális és Lakásügyi Bizottság méltányosságból, halasztást nem tűrő esetben önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásáról dönthet, különösen amennyiben azt:

- a) három vagy több gyermekes,
- b) fogyatékos, vagy tartósan beteg gyermeket gondozó,
- c) elemi csapást elszenvedett család elhelyezése indokolja.”

9. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A szerződésben meghatározott idő lejártá előtt is megszűnik a lakásbérleti jogviszony)

„d) a lakásbérleti jogviszony rendkívüli felmondásával.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 14. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(5) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.”

10. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 17. §-a a következő (3)–(12) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az állam tulajdonából ingyenesen az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati bérlakás határozatlan időre szóló bérleti jogviszonya a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény továbbiakban: Ltv. 26- 27. § szerinti felmondással vagy közös megegyezéssel (Ltv. 23. § (3) bekezdés) úgy is megszüntethető, hogy a bérbeadó másik lakást ad bérbe, vagy a bérlő részére pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető.

(4) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, esetén másik lakásban akkor helyezhető el a bérlő, ha

- a) a lakás vagy az épület bontása önkormányzati érdek, vagy
- b) az épület, a lakás felújítása, korszerűsítése történik, vagy
- c) a lakás lakhatatlanná vált.

(5) Az elhelyezés időtartama megegyezik az eredeti bérleti szerződés tartamával a közös megegyezéssel történő jogviszony megszüntetés és a Ltv. 26-27. §-i szerinti felmondás esetén.

(6) A Ltv. 18. § szerinti szünetelés időtartama legfeljebb 3 hónap.

(7) A bérleti díj nem lehet magasabb, mint az eredeti lakásra megállapított, egyebekben a Ltv. rendelkezései alkalmazandóak.

(8) A másik lakásnak meg kell felelnie a jogos lakásigény szerinti mértékre vonatkozó, a jelen rendelet szerinti előírásoknak, mind a közös megegyezéssel történő megszüntetés, mind Ltv. 26-27. § szerinti felmondással történő megszüntetés, mind a szünetelés esetén

(9) Pénzbeli térítés fizetésére kizárólag határozatlan időre szóló bérleti jogviszony esetén a jelen rendelet 17. § (2) bekezdése szerinti esetben és csak akkor kerülhet sor, ha másik lakás nem áll rendelkezésre; másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés fizetésére pedig akkor, ha annak forgalmi értéke az eredeti bérlemény forgalmi értékénél 20%-al alacsonyabb. A forgalmi értéket ingatlanforgalmi értékbecslő által készített szakértői vélemény alapján kell meghatározni. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni, a Ltv. 26-27. §-i szerinti felmondás és a jogviszony Ltv. 18. § -a szerinti szünetelés esetén is.

(10) A pénzbeli térítés mértéke:

- a) ha másik lakás nem áll rendelkezésre akkor az eredetileg bérelt lakás forgalmi értéke 80%-niak 20 %-a,
- b) ha másik lakás rendelkezésre áll, de annak értéke 20%-kal alacsonyabb, akkor a két lakás forgalmi értékkülönbözete 80%-nak a 10%-a.

(11) A másik lakásban történő elhelyezésre és pénzbeli térítés fizetésére a 17. § (2) bekezdésében foglaltakat kivéve, csak abban az esetben kerülhet sor, ha a bérlő és a vele együtt lakó személyek nem rendelkeznek beköltözhető önálló lakásnak minősülő lakóingatlannal, vagy annak tulajdoni hányadával, nincs behajthatatlannak minősített lejárt tartozásuk, és nincs az önkormányzat vagy a közüzemi szolgáltatók felé fennálló, lejárt tartozásuk, díjhátralékuk.

(12) A 17 § (2) bekezdés szerinti esetben, ha a bérlőnek hátraléka, lejárt tartozása van, annak összegét a térítési díjból le kell vonni, és a térítési díjnak csak ezek levonása utáni része fizethető ki.”

11. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Szociális és Lakásügyi Bizottsága a lakás állapotát, minőségét, valamint annak fekvését és egyedi méltányossági szempontokat figyelembe véve dönt a mérséklésről azzal, hogy a mérséklés nem haladhatja meg a lakbér 40%-át.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 21. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Mérsékelt bérleti díj megállapítása esetén annak mértékét és jogosságát a Szociális és Lakásügyi Bizottság évente felülvizsgálja.”

12. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Bérlő és a lakáshasználó köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatban felmerült közüzemi díjakat a közműszolgáltatók által kiállított számla alapján, ezért bérlő köteles az érintett közmű szolgáltatókkal szerződést kötni a bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 22. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az önkormányzati tulajdonú lakások bérlői külön szolgáltatási díjat, üzemeltetési költséget nem kötelesek fizetni.”

13. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 29. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, ha:)

„b) a leendő bérlőtárs, a házastárs kivételével, az ország területén bárhol önkormányzati bérlakással, önálló lakástulajdonnal rendelkezik,”

14. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Bérbeadó köteles gondoskodni az elektromos vezetékek és az érintésvédelmi rendszernek a lakásban lévő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és a csatlakozóaljok cseréjéről.”

15. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 39. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlását részben átruházza:)

„a) az Egyenlő Esély Bizottságra,”

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 39. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Egyenlő Esély Bizottság:

- a) dönt társadalmi szervezet részére történő egyedi bérbeadásról
- b) pályázat eredménytelensége esetén dönt helyiségek bérbeadása kérdésében, kijelöli a bérlőt,
- c) dönt helyiség közérdekű célból, illetve önkormányzati érdekből történő bérbeadásról,
- d) dönt helyiség bérbeadásáról, ha az önkormányzat az ingatlan meghatározott célra történő hasznosítását tartja indokoltnak
- e) dönt helyiség albérletbe adásának kérdésében,
- f) dönt helyiségek cseréjéhez történő hozzájárulásról.”

16. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 63. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakások és helyiségek elidegenítése esetén jelen rendeletben rögzített fizetési feltételek és kamatmértékek tekintetében különös méltánylást érdemlő esetben a Szociális és Lakásügyi Bizottság:

a) a fennálló tartozást mérsékelheti, átütemezheti illetve elengedheti,

- a) a megállapított kamat mértékét csökkentheti, elengedheti, az így fennmaradó tartozást átütemezheti,

b) részletfizetési kedvezményt állapíthat meg.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 63. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételeket külön számlán kell kezelni és azok kizárólag az önkormányzati lakások felújítására fordítandóak. (Ltv. 62. § (3) bekezdés)

(4) A Ltv 58. § (3) bekezdése szerinti értékesítés esetén önkormányzat vagyonrendelete szerinti szabályok alkalmazandóak.”

17. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet

- a) szövege,
- b) 2. § (5) bekezdés b)–g) pontja,
- c) 2. § (5) bekezdés j) pontja,
- d) 2. § (6) bekezdése,
- e) 3. § (2a) bekezdése,
- f) 8. § (5) bekezdése,
- g) 14. § (3) bekezdése,
- h) 17. § (1) és (2) bekezdése,
- i) 22. § (2) bekezdése,
- j) 37. § (2) bekezdése.

18. §

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

Farkas Éva Erzsébet s. k.
polgármester

dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta s. k.
jegyző

Záradék:

A képviselő-testület a rendeletet 2023. november 22-i ülésén fogadta el.
A rendelet 2023. november 23-tól – hirdetőtáblán kifüggesztésre került.

Makó, 2023. november 23.

dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta
jegyző