***a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljáró***

***Gyöngyös Város Polgármestere***

***13/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete***

***az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének szabályairól, a lakbérek mértékének megállapításáról szóló***

***1/2013. (II.4.) önkormányzati rendelet módosításáról***

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt jogkörömben, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3)-(4) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, és 84. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott feladatkörben eljárva az alábbiakat rendelem el.

1. §

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének szabályairól, a lakbérek mértékének megállapításáról szóló 1/2013. (II.4.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 3. § (5) bekezdés f) pontjában a „Városgondozási Zrt. bevonásával évente,” szövegrész helyébe a „Városgondozási Zrt. bevonásával évente kétszer,” szövegrész lép.

1. §

A Rendelet I. fejezete az alábbi alcímmel, és 4/A. §-sal egészül ki:

**„4/A. Önkormányzati bérlakások besorolása**

4/A. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő, bérbeadás útján hasznosítható lakások közül

a) I. kategóriába tartoznak az 1. függelékben,

b) II. kategóriába tartoznak a 2. függelékben,

c) III. kategóriába tartoznak a 3. függelékben

felsorolt ingatlanok. Az ingatlanok besorolását évente, valamint szükség szerint felül kell vizs-gálni.”

1. §

A Rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Lakás bérletére az a nagykorú személy jogosult, aki

a) magyar állampolgár és az, akit külön törvény alapján a magyar állampolgár jogai illetnek meg,

b) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkezik, és a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát - a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény szerint - Magyarország területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Nytv.) szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik,

c) harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvényben foglaltak szerint bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,

d) hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el.”

1. §

A Rendelet 11. § (1) bekezdés g) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„g) amennyiben a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakítását a bérlő vállalhatja, az erre való utalást, az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit,”

1. §

A Rendelet 12. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Pályázat, kérelem benyújtása esetén a kérelmező addigi lakhatását biztosító ingatlan fenntartási költségeinek megfizetését igazoló, visszamenőlegesen 3 havi bizonylatokat is csatolni kell. Amennyiben a lakhatását biztosító ingatlanban nem a kérelmező kötelezettsége volt a lakásfenntartási kiadások megfizetése, az arról szóló nyilatkozatot kell mellékelni.”

1. §

A Rendelet 13. § (6) c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(*Érvénytelen a pályázó ajánlata, ha:)*

c) felhívás ellenére hiányos: adatokat nem közöl, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat, különös tekintettel a körülményeinek részletes bemutatására,”

1. §

A Rendelet 14. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Ha a meghirdetett lakásra érvényes pályázati ajánlat nem érkezik, vagy az érvényes pályázatok közül a Bizottság nem választ bérlőt, a lakást haladéktalanul ismételten meg kell hirdetni.”

1. §

A Rendelet 15. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az óvadék szolgál az olyan, a bérleti jogviszony ideje alatt felhalmozódott közüzemi hátralékok biztosítására is, amelyeket a jogviszony megszűnését követően a kiköltöző bérlő nem fizetett meg.”

1. §

A Rendelet 15. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Az óvadékot a leendő bérlő a bérbeadó által meghatározott számlára fizeti meg. Az óvadék mértéke a 4/A. § (1) bekezdésében meghatározott I – II. kategóriába sorolt lakások esetén egyszeri 50 000 Ft, a III. kategóriába sorolt lakások esetén egyszeri 100 000 Ft. A bérbeadó engedélyezheti az óvadék legfeljebb 2 egyenlő részletben történő megfizetését, amennyiben az egyösszegű befizetés a bérlő megélhetését – családi, jövedelmi, vagyoni vagy szociális helyzetére tekintettel – súlyosan veszélyeztetné. Az óvadék első részletét a bérleti szerződés megkötésekor ebben az esetben is meg kell fizetni. Az óvadék fennmaradó része megfizetésének elmulasztása esetén a bérleti jogviszony felmondásának van helye.

Jelen bekezdésben szabályozott óvadék megfizetésére irányuló rendelkezéseket a 2021. március 27. napját követően létrejövő új bérleti jogviszonyokban, valamint a fennálló bérleti jogviszony lejártát követően, a jogviszony meghosszabbítása során kell alkalmazni. A jogviszony meghosszabbítása esetén a korábban már megfizetett óvadék mértékét figyelembe kell venni.

1. §

A Rendelet 16. § (1) bekezdés d) pontjában a „20-szorosát” szövegrész helyébe a „ 50-szeresét” szövegrész lép.

1. §

A Rendelet 18. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Az a pályázó, akinek a pályázata benyújtását megelőző 3 hónapban az egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a mindenkori minimálbér család esetében 40 %-át, egyedülálló esetében 50 %-át, kizárólag a III. kategóriába tartozó, összkomfortos, komfortos lakás bérletére pályázhat. Amennyiben a pályázó ettől eltérően az I – II. kategóriába tartozó, alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérletére kíván pályázatot benyújtani, egyidejűleg vállalnia kell, hogy a lakás komfortfokozatának növelését eredményező átalakítást, korszerűsítést végez.”

1. §

A Rendelet 19. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A felülvizsgálathoz a bérlő köteles becsatolni az aktuális adataival kitöltött nyomtatványt, csatolni hozzá a 12. §-ban meghatározott kötelező mellékleteket azzal az eltéréssel, hogy az ingatlanvagyon meglétéről elegendő nyilatkozatot tenni, valamint a kezelő szerv igazolását a bérleti díj folyamatos megfizetéséről vagy a hátralék összegéről. A felülvizsgálat során a Hivatal beszerzi a kezelő szerv lakásvizsgálati jegyzőkönyvét, valamint a kezelő szerv véleményét a lakás bérlő általi rendeltetésszerű használatáról.”

1. §
2. A Rendelet 26. § (1) bekezdés k) és l) pontjai helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(*A bérleti szerződésnek legalább az alábbiakat tartalmaznia kell:)*

k) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat – ideértve a lakás burkolatainak, és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, valamint a nyílászárók karbantartását, felújítását – saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni, ennek elmaradása felmondási ok;

l) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban köteles visszaadni, függetlenül attól, hogy a bérleti jogviszony keletkezésekor azt miként vette át, ellenkező esetben a rendeltetésszerű állapotot a bérlő által fizetett óvadék terhére a bérbeadó végzi el;”

1. A Rendelet 26. § (1) bekezdés t) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(*A bérleti szerződésnek legalább az alábbiakat tartalmaznia kell:)*

t) a bérlőnek azon kötelezettségét, hogy félévente, vagy a kezelő szerv felhívására soron kívül is, a szolgáltató által kiadott igazolással, vagy az ellenőrzés alá eső időszakra vonatkozó, befizetést igazoló bizonylattal igazolnia kell a bérleménnyel kapcsolatos fenntartási költségek maradéktalan megfizetését a szolgáltató, vagy – amennyiben ez értelmezhető – a társasház felé.”

1. §

A Rendelet 28. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A lakás bérbeadásával egyidejűleg, vagy a bérleti jogviszony fennállása alatt a lakás állagmegóvását, felújítását célzó, a bérbeadó kötelezettségébe tartozó felújítás szükségessége esetén a felújítási munkáknak a bérlő saját költségére, bérbeszámítás alkalmazásával történő átvállalásáról a bérlőt nyilatkoztatni kell.”

1. §

A Rendelet 32. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Önkényes lakásfoglaló esetén haladéktalanul intézkedni kell a lakás kiürítése iránt, ennek végrehajtásáig a használati díjat a III. kategóriába tartozó lakásokra megállapított bérleti díj alapul vételével kell megállapítani.”

1. §
2. A Rendelet 34. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A lakbér havi mértéke:

1. kategóriába tartozó lakás esetén: 300 Ft/m2/hó
2. kategóriába tartozó lakás esetén: 500 Ft/m2/hó
3. kategóriába tartozó lakás esetén: 800 Ft/m2/hó.”
4. A Rendelet 34. § (7) bekezdésében a „méltányosságból legfeljebb 50 %-kal mérsékelheti” szövegrész helyébe a „méltányosságból legfeljebb 30 %-kal, különös méltánylást érdemlő körülmények esetén legfeljebb 50 %-kal mérsékelheti” szövegrész lép.
5. A Rendelet 34. § (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) A bérleti díj mértéke a bérleti jogviszony – meghosszabbításokkal együtt – 7 évet elérő időtartama esetén, a 7 év lejárta napjától a 7. év lejártakor érvényes bérleti díj 20 %-ával emelkedik. Ettől eltérni a bizottság döntése alapján, a bérlő életkorára, egészségügyi állapotára, személyi körülményeire tekintettel lehet.”

1. A Rendelet 34. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A (3) bekezdésben foglalt bérleti díjakat az azokat megállapító rendelkezés hatályba lépésének napján fennálló lakásbérleti szerződések vonatkozásában – figyelemmel a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII.18.) Kormányrendeletben foglaltakra – a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napig nem lehet alkalmazni, amennyiben az a bérleti díj emelkedését eredményezné. Ilyen esetben a bérleti díj mértéke a (3) bekezdésben foglalt bérleti díjakat megállapító rendelkezés hatályba lépését megelőző napon érvényes bérleti díj.”

1. §

A Rendelet 39. § (3) bekezdésében a „lakás rendeltetésellenes használatának minősül.” szövegrész helyébe a „lakás rendeltetésellenes használatának minősül, amely felmondási ok.” szövegrész lép.

1. §

A Rendelet 44. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A lakhatás költségeinek támogatására a bérlő az Önkormányzat a pénzbeli és természetbeni szociális ellátásokról szóló rendelete alapján települési támogatást vehet igénybe.”

1. §

A Rendelet kiegészül a jelen rendelet mellékletében lévő 1. Függelékkel.

1. §

**Záró rendelkezések**

1. E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.
2. Hatályát veszti a Rendelet
3. 2. § (2) bekezdése,
4. 6. § (1) bekezdés f) pontjában a „– kérelmének, illetve pályázatának benyújtását megelőző 15 éven belül –„ szövegrész,
5. 6. § (1) bekezdés g) pontjában a „– kérelmének, illetve pályázatának benyújtását megelőző 10 éven belül –„ szövegrész,
6. 6. § (1) bekezdés h) pontjában a „– kérelmének, illetve pályázatának benyújtását megelőző 10 éven belül –„ szövegrész,

e) 6. § (1) bekezdés i) pontja,

f) 7. § (4) bekezdésében a „7 éven túl is,” szövegrész,

1. 7. § (5) bekezdése,

h) 12. §(1) bekezdés d) pontja,

i) 15. § (1) bekezdésében a „- kivéve a szociális rászorultság alapján megállapított bérleti díjat fizető bérlőket -” szövegrész,

j) 15. § (6) bekezdése,

k) 16. § (1) bekezdés a) pontja, és (4) bekezdése,

l) 18. § (3) bekezdésében „a megpályázott lakással azonos, vagy annál alacsonyabb bérű” szövegrész,

m) 21. § (1) bekezdés b) pontja,

n) 26. § (1) bekezdés i) pontjában az „amely jogviszonyra értelmezhető” szövegrész, és az n) pont,

o) 33. §-a,

p) 34. § (4) bekezdése,

q) 44. § (2) – (3) bekezdése,

r) 45 – 50. §-a.

Melléklet

az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének

szabályairól, a lakbérek mértékének megállapításáról szóló 1/2013. (II.4.) önkormányzati rendelet

módosításáról szóló …/2021. (III. …) önk. rendelethez

„1. Függelék

az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének

szabályairól, a lakbérek mértékének megállapításáról szóló 1/2013. (II.4.) önkormányzati rendelethez

**Önkormányzati tulajdonban lévő lakás célú ingatlanok kategóriába sorolása**

**(az ingatlanok listája excel táblázatban)**

**….”**