**Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**5/2020. (II.21.) 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 módosítására\***

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 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 feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli 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) 7. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Ha e rendelet másként nem rendelkezik a lakásbérleti szerződést legfeljebb 3 éves, de legalább 1 éves határozott időtartamra kell megkötni, azzal, hogy a szerződés meghosszabbítható.”

1. §

A Rendelet 16. § (1) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

1. kérelmének, vagy pályázatának előterjesztését megelőző 5 évben legalább 3 évi gyöngyösi bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel és tényleges helyben lakással, vagy összesen legalább 15 év gyöngyösi bejelentett lakóhellyel és kérelmének előterjesztésekor tényleges helyben lakással rendelkezik , vagy kérelmének, vagy pályázatának előterjesztését megelőző 5 évben legalább 3 év gyöngyösi telephelyen megvalósult munkaviszonnyal rendelkezik, vagy fentiektől függetlenül helyben kíván letelepedni, visszatelepedni gyöngyösi vagy Gyöngyös környéki munkavállalás céljából,”
2. §
3. 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 35 %-át, egyedülálló esetében 45 %-át, kizárólag összkomfortos, komfortos lakás bérletére pályázhat. Alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérletére akkor nyújthat be pályázatot, ha egyidejűleg vállalja, hogy a lakás komfortfokozatának növelését eredményező átalakítást, korszerűsítést végez.”

1. A Rendelet 18. §-a az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően az önkormányzati bérlakás bérlője pályázati eljáráson kívül is benyújthatja lakáscsere iránti igényét, amennyiben – különösen szociális, jövedelmi körülményei, vagy az együttlakó személyek számának csökkenése miatt – kisebb alapterületű bérlakás biztosítására tart igényt. Ebben az esetben cserekérelme a rendelkezésre álló, üres lakások függvényében, bizottsági hatáskörben kerülhet elbírálásra.”

1. §
2. A Rendelet 20. § (1) bekezdésében a „bérleti díjának” szövegrész helyébe a „bérleti díjának és egyéb fenntartási költségeinek” szövegrész lép.
3. A Rendelet 20. § (2) bekezdésében a „bérleti díj” szövegrész helyébe a „bérleti díj és egyéb fenntartási költségek” szövegrész lép.
4. A Rendelet 21. §-a kiegészül az alábbi (1a) bekezdéssel:

„(1a) A Bizottság a pályázat elbírálása során előnyben részesíti a gyöngyösi munkavégzés céljából betelepülni, visszatelepülni szándékozó pályázókat.

1. A Rendelet 22. § (3) és (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Polgármesteri rendelkezés alapján a lakásbérleti szerződés – a (4) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével - meghosszabbítható.

(4) Ha a bérlő polgármesteri rendelkezés során figyelembe vett, az önkormányzati érdeket megalapozó jogviszonya, vagy tevékenysége nyugdíjazás miatt szűnik meg, a bérleti jogviszony a Polgármester rendelkezése alapján legfeljebb 3 évre meghosszabbítható.”

1. A Rendelet 22. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a Polgármester rendelkezhet a kritikus helyzetben lévő igénylők krízislakásban történő elhelyezéséről. Krízislakás biztosítható olyan igénylőnek is, aki nem rendelkezik nyilvántartásba vett lakásigényléssel, a bérbeadás során a jövedelmi, vagyoni helyzetet nem kell vizsgálni. A krízislakás a kritikus élethelyzet megszűnéséig, de legfeljebb 6 hónapra adható bérbe, azzal, hogy körülményeinek megváltozását a bérlő 8 napon belül bejelenteni köteles a bérbeadó részére. A bérleti díjat 34. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával kell megállapítani. A kritikus élethelyzetek kezelése érdekében 2 bérlakást folyamatosan rendelkezésre kell tartani.”

1. A Rendelet 26. § (1) bekezdése kiegészül az alábbi t) ponttal:

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

t) a bérlőnek azon kötelezettségét, hogy a bérleti szerződésben meghatározott időszakonként, vagy a kezelő szerv felhívására soron kívül is, igazolnia kell a bérleménnyel kapcsolatos fenntartási költségek maradéktalan megfizetését a szolgáltató, vagy – amennyiben ez értelmezhető – a társasház felé.”

1. §
2. A Rendelet 32. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A lakást jogcím nélkül használó – amennyiben korábbi jogviszonya megszűnt és a lakást nem hagyta el - lakbér helyett lakáshasználati díjat köteles fizetni. Mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számítva az érvényes jogviszonyra irányadó lakbér összege.”

1. A Rendelet 34. § (3) – (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A lakbér havi mértéke:

1. összkomfortos, komfortos lakás esetén: 800 Ft/m2

2. félkomfortos lakás esetén: 600 Ft/m2

3. komfort nélküli lakás esetén: 390 Ft/m2

(4) Ha a bérlő esetében - az együttköltözők figyelembe vételével – kérelmének, vagy pályázatának előterjesztését megelőző 3 hónapban az egy főre eső havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori minimálbér család esetében 30 %-át, egyedülálló esetében 40 %-át, a bérleti díj a (3) bekezdésben foglalt díjtételek 70 %-a.

A mindenkori minimálbér család esetében 30 %-át, egyedülálló esetében 40 %-át meghaladó egy főre eső jövedelem esetén a bérleti díjat az ezen bekezdésben szabályozott jövedelmi értékhatárhoz mért eltérés arányában növelten kell megállapítani azzal, hogy az nem haladhatja meg a (3) bekezdésben foglalt bérleti díjtételt.”

(5) A Rendelet 34. §-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A bérleti díj mértéke a bérleti jogviszony – meghosszabbításokkal együtt – 7 évet elérő időtartama esetén, a 7 év lejárta napjától kezdődően évente emelkedik, a 7. év lejártakor érvényes bérleti díj 20 %-ával. Ettől eltérni a bizottság döntése alapján, a bérlő életkorára, egészségügyi állapotára, személyi körülményeire tekintettel lehet. A bérleti díj mértéke 5 év elteltével felülvizsgálatra kerül.”

1. §
2. A Rendelet 3. § (5) bekezdésében a „Polgármesteri Hivatal” szövegrész helyébe a „Közös Önkormányzati Hivatal” szövegrész lép.
3. A Rendelet 9. § (4) bekezdésében a „Polgármesteri Hivatal” szövegrész helyébe a „Közös Önkormányzati Hivatal” szövegrész lép.
4. A Rendelet 10. § (1) bekezdésében a „Polgármesteri Hivatal” szövegrész helyébe a „Közös Önkormányzati Hivatal” szövegrész lép.
5. A Rendelet 13. § (1) bekezdésében a „Polgármesteri Hivatal” szövegrész helyébe a „Közös Önkormányzati Hivatal” szövegrész lép.
6. A Rendelet 13. § (4) bekezdésében a „Polgármesteri Hivatal” szövegrész helyébe a „Közös Önkormányzati Hivatal” szövegrész lép.
7. A Rendelet 17. § (2) bekezdésében a „Polgármesteri Hivatal” szövegrész helyébe a „Közös Önkormányzati Hivatal” szövegrész lép.
8. A Rendelet 18. § (2) bekezdésében a „Polgármesteri Hivatal” szövegrész helyébe a „Közös Önkormányzati Hivatal” szövegrész lép.
9. A Rendelet 22. § (5) bekezdésében a „Polgármesteri Hivatal” szövegrész helyébe a „Közös Önkormányzati Hivatal” szövegrész lép.
10. A Rendelet 49. § (5) bekezdésében a „Polgármesteri Hivatal” szövegrész helyébe a „Közös Önkormányzati Hivatal” szövegrész lép.
11. A Rendelet 51. § (2) bekezdésében a „Polgármesteri Hivatal” szövegrész helyébe a „Közös Önkormányzati Hivatal” szövegrész lép.
12. §
13. Ezen rendelet – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a kihirdetését követő napon lép hatályba.
14. Ezen rendelet 5. § (1) – (5) bekezdései 2020. április 1-jén lépnek hatályba.
15. Ezen rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépésének időpontjában folyamatban lévő, a bérleti jogviszony felülvizsgálatára, meghosszabbítására irányuló eljárásokban is alkalmazni kell.
16. Azon bérlők esetében, akiknek bérleti jogviszonya 2020. évben éri el a 7 éves időtartamot, e rendelet 5. § (5) bekezdésében foglalt díjemelést első ízben 2021. január 1-jével kell alkalmazni.

Hiesz György dr. Kozma Katalin

 polgármester jegyző

*\*A Rendeletet a Képviselő-testület a 2020. február 20-ai ülésén fogadta el.*