



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE

2019. augusztus 29-i soros ülésére

- Napirend címe:** **Javaslat az önkormányzati bérlakásokról szóló önkormányzati rendelet megalkotására**
- Készítette:** Császár- Hársfalvi Mária lakás- és helyiséggazdálkodási ügyintéző, Humánigazgatási csoport *[signature]*
- Ellenőrizte:** Bagarus Ágnes osztályvezető, Humán és Hatósági Osztály *[signature]*
- Tárgyalja:** Ügyrendi, Jogi és Közrendi Bizottság
Humán Bizottság
- Egyeztetve:** Tóth Nándor alpolgármesterrel *[signature]*
Karádi Ferenc alpolgármesterrel
Bilicz Csaba Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.
vezérigazgató *[signature]* egyeztetés email-ban.
- Meghívott:** Bilicz Csaba Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.
vezérigazgató

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

[signature]
Dr. Gyergyák-Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata a tulajdonában lévő bérlakások bérbeadását az önkormányzati bérlakásokról szóló 42/2007. (IX.25.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban: Rendelet) szabályozza, amely már több ízben módosításra került.

A jogalkalmazói gyakorlat során felmerült szakmai észrevételek, a gazdasági környezet változása, valamint a fenntarthatóság, továbbá a Humán Bizottság részéről tett észrevételek és javaslatok figyelembevételével időszerűvé vált a jelenleg hatályos rendelet felülvizsgálata.

A szociális rászorultság, mint fogalom meghatározás 2007. évben került a Rendeletbe. A megváltozott gazdasági helyzet következtében megnövekedett a minimálbér, így a nettó átlagjövedelem is. A pályázók jövedelmi viszonyainak pozitív irányú változására figyelemmel a bérlakásokra való jogosultságnál mind szociális mind költség alapon az egy főre jutó felső jövedelemhatárt javasoljuk megemelni a háztartások és egyedülállók esetében egyaránt.

Az értelmező rendelkezések kibővítését javasoljuk az olyan lényeges fogalmak meghatározásával, mint a nem hasznosítható ingatlantulajdon vagy az életvitelszerű tartózkodás, melyek a pályázati eljárás, a lakásbérleti szerződés meghosszabbítása, és a lakásbérleti jogviszony folytatása szempontjából is elengedhetetlenek.

Az önkormányzati bérlakások esetében tapasztalataink szerint szükségessé vált anyagi biztosíték (óvadék) bevezetése, a lakás leadása után elvégzendő munkák, illetve az esetlegesen fennálló lakbérhátralék fedezetére. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások esetében nincs lehetőség óvadék kikötésére, a költség alapon bérbeadott lakásoknál viszont – nagyon minimális mértékben – az óvadék lehetőséget adna a bérbeadónak, hogy költségeit részben ebből az összegből fedezni tudja. Mindezekre való tekintettel az óvadék bevezetését, valamint a lakásbérleti szerződésben való rögzítését javasoljuk.

Az Ltv. felhatalmazást ad a bérlakásra vonatkozóan is a tartási szerződés megkötésére. A tartási szerződéshez való hozzájárulás megadásának pontos feltételeit a tulajdonos helyi rendeletben szabályozhatja. A rendelet-tervezetben azokat az eseteket pontosítjuk, amikor a Humán Bizottság megtagadhatja a hozzájárulást. Legfontosabb ebből a szempontból a magyar állampolgárság és a nagykorúság figyelembe vétele. A hozzájárulásnál mindenképpen vizsgálni kell azt, hogy a leendő eltartó tud-e a tartásra kötelezettséget vállalni, van-e jövedelme, illetve ingatlantulajdonnal rendelkezik-e.

A jelenleg hatályos rendeletet kiegészítettük az adatvédelemmel kapcsolatos szabályokkal, ami eddig a rendeletben nem szerepelt, viszont a lakásbérlettel kapcsolatos személyes adatok kezelésénél elengedhetetlen feltétel ezek szigorú betartása.

A rendelet-tervezet rendelkezik a lakások visszaadásáról, amelynél jelentős módosításokat nem kívánunk a korábbi szabályozás helyett bevezetni, így kisebb változtatásokkal a jelenleg hatályos rendelkezéseket javasoljuk továbbra is alkalmazni.

A Rendelet felülvizsgálatának elvégzése után, a módosítások nagyságrendje és a jobb áttekinthetőség miatt jelen Rendelet hatályon kívül helyezésére és új rendelet elfogadására tesztek javaslatot az előterjesztésben foglaltak szerint, amit az alábbi indokolással terjeszttek a Tisztelt Közgyűlés elé.

INDOKOLÁS

1. §

A rendelet személyi és területi hatályát határozza meg.

2. §

A szakasz az értelmező rendelkezéseket tartalmazza, a bérlakás ügyekkel összefüggésben felmerülő fogalmakat tisztázza.

3. §

A lakásbérlet általános szabályait tartalmazza.

4. §

A szakasz a pályázati eljárásra vonatkozó általános eljárási rendelkezéseket tartalmazza. Az általános eljárási rendelkezések tartalmazzák a kérelem benyújtásának módját, a pályázat érvénytelenségének alapeseteit is.

5. §

A rendelet ezen szakaszában az adatkezeléssel, adatvédelemmel kapcsolatos szabályok kerültek meghatározásra.

6. §

A szakasz a pályázat elbírásására, a fizetőképesség mértékének meghatározására, az óvadék fizetési kötelezettségre, valamint annak későbbiekben történő felhasználására terjed ki.

7. §

A szakasz a pályázat elbírálásánál figyelembe vett szempontokat határozza meg.

8. §

A szakasz a szociális helyzet és költségelv alapján bérbeadott lakások különös szabályait határozza meg.

9. §

A szakasz az önkormányzat tulajdonában álló műterem lakásokra valamint a műteremlakások bérletére vonatkozó szabályokra tér ki.

10. §

A szakasz a szolgálati lakásokra vonatkozó szabályokat határozza meg.

11. §

A szakasz a bérlőkijelölési joggal érintett lakásokra vonatkozó szabályokat tartalmazza.

12. §

A feltétel bekövetkezéséig, határozott időre bérbe adott bérlakásokra vonatkozó szabályokat határozza meg.

13. §

A szakasz a Közgyűlés döntési jogkörét határozza meg.

14. §

A szakasz a Humán Bizottság feladatait határozza meg, valamint a kapcsolattartást a településen működő érdekképviselői szervezettel.

15. §

A szakaszban a Bérbeadói feladatok kerültek meghatározásra.

16. §

A szakasz az Ltv. 85/F. § (1) és (2) bekezdése alapján az önkormányzat elővársárlási jogával érintett lakóingatlanok megvásárlására és hasznosítására terjed ki.

17. §

A lakások bérlő részére történő átadását, valamint a lakás Bérbeadó által történő rendeltésszerű használatának ellenőrzését szabályozza.

18. §

A szakasz a bérlakásba való befogadás szabályait határozza meg. A Bérbeadó írásbeli hozzájárulásához kötött befogadást feltételekhez köti, tekintettel arra, hogy a bérlőkre sok esetben jellemző, hogy korábbi fizetési kötelezettségeiket nem teljesítették. A bérleti díj tartozás rendezésére egy, a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásához kötött személy befogadása kapcsán is érdekeltté válik a bérlő. A bérleti szerződés megszűnésével pedig a szabályozás kötelezi bérlőt és a befogadott személyeket a lakás elhagyására. A bérlakás egyéni vállalkozás vagy cég székhelyként történő bejelentéséről a Bérbeadó egyedi mérlegelés alapján dönt.

19. §

A szakasz tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételeit szabályozza.

20. §

A karbantartásra, felújításra vonatkozó szabályok kerültek meghatározásra, a Bérbeadó és a bérlők vonatkozásában egyaránt.

21. §

A szakasz a lakás átalakítására, korszerűsítésére vonatkozó szabályokat foglalja magába.

22. §

A szakasz a lakásbérleti szerződés megszűnésekor, a lakás Bérbeadónak történő visszaadását szabályozza

23. §

A szakasz a lakásbérlet megszűnésekor járó pénzbeli térítésre való jogosultság eseteit határozza meg.

24. §

A rendelet ezen szakaszában a lakáscsere feltételei kerültek meghatározásra.

25. §

A lakásbérleti jog folytatására irányuló kérelem beadásának időbeni feltételét határozza meg, valamint a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérlő halála miatti szerződés megszűnésekor való kötelelességeit rögzíti.

26.§

A rendelet-tervezet hatálybalépésére, valamint a jelenleg hatályos rendelet hatályon kívül helyezésére tesz javaslatot.

A rendelet az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban lévő magyar jogszabályoknak megfelel, ezáltal az uniós jogszabályokkal való összhangja biztosított.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség az önkormányzatot jelen rendelete megalkotásával kapcsolatban az Európai Unió Intézményeivel és tagállamaival nem terheli.

A Jat. 18. § (1) bekezdése szerint „A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.”

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 21. § (2) bekezdésének rendelkezése figyelembevételével az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve technikai vagy végrehajtási jellegű.

Az elfogadásra javasolt rendelet jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, rendelkezéseinek jelentős része technikai vagy végrehajtási jellegű, így az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást nem kell közzétenni.

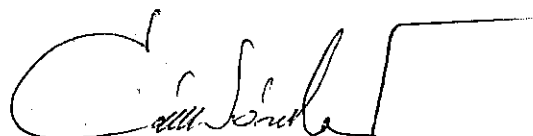
A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a rendelet-tervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Rendeleti javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megalkotja/2019.(.....) önkormányzati rendeletét az önkormányzati bérlakásokról.

(A rendelet elfogadásához minősített szótöbbség szükséges.)

Nagykanizsa, 2019. augusztus 16.



Dénes Sándor
polgármester

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2019. (....) önkormányzati rendelete
az önkormányzati bérlakásokról**

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, továbbá a 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya– a (2) bekezdésben foglaltak kivételével- Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakásokra terjed ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki a nyugdíjasházban és a garzonházakban lévő bérlakásokra.

(3) A rendelet személyi hatálya kiterjed Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata közigazgatási területén

a) lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező

aa) magyar állampolgárokra,

ab) bevándoroltakra és letelepedettekre,

ac) a magyar hatóság által menekültként elismert személyekre,

b) közfeladatot ellátó szervezetekre, akik az ellátottak részére, jogszabályban meghatározott formájú lakhatást nyújtó szolgáltatást biztosítanak,

c) bérlőkijelölésre jogosultakra.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

A rendelet alkalmazásában:

a) *Lakás*: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) „lakás” fogalma.

b) *Tulajdonos*: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

c) *A tulajdonosi jogkör gyakorló*:

ca) Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés),

cb) Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének hatáskörrel rendelkező bizottsága,

- cc) Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: Bérbeadó),
- cd) a 9. § vonatkozásában a Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság,
- ce) bérlőkijelölési joggal érintett lakás esetén ezen kijelölési jog jogosultja,
- cf) az önkormányzatot az Ltv. alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásával vásárolt lakás bérlőjének kijelölése ügyében Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestere.
- d) *Család*: A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. (továbbiakban: Szt.) család fogalma.
- e) *Háztartás*: a pályázó vagy kérelmező és a vele együtt élő vagy költöző személyek közössége.
- f) *Szociális rászorultság*:
 Az a szociális életkörülmény, amelyben a kérelmező és a vele együtt élő illetve együtt költöző személyeknek - a kérelem benyújtását megelőző hónapban - az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250%-át, egyedülálló esetén a 350%-át, és a kérelmező, valamint a vele együtt élő vagy költöző személyek vagyonának (a tulajdonában lévő hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog) külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének harmincszorosát, vagy együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcvanszorosát nem haladja meg.
 Vagyonként nem lehet figyelembe venni a
 fa) súlyos mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjárművet,
 fb) a hasznélvezeti joggal terhelt önálló lakást, ha azt nem az igénylő, hanem teljes mértékben a hasznélvezeti jog jogosultja használja,
 fc) olyan közös lakástulajdont, amelyet a házasság felbontása után az igénylő volt házastársa, vagy gyermeke(i) használ(nak), és a kérelmező ezt a tényt bírósági határozattal igazolja.
- A vagyoni helyzet vizsgálata során a lízingelt dolgon fennálló használati jogot meghatározott időre szóló vagyoni értékű jogként kell figyelembe venni. A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értékének meghatározására az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. §-ának (2) bekezdése az irányadó.
- g) *Jövedelem*: Az Szt. jövedelem fogalma.
- h) *Súlyos mozgáskorlátozott*: a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési kedvezményeiről szóló 102/2011. (VI.29.) Korm. rendelet alapján súlyos mozgáskorlátozottnak minősülő személy.
- i) *Környezettanulmány*: A Hivatal illetékes osztályának köztisztviselője a pályázati előkészítő eljárás keretében, különösen a pályázók életkörülményeinek megvizsgálása céljából – az önkormányzati bérlakásra pályázók körében, továbbá önkormányzati bérlakást érintő ügyekben a jogosultsági feltételek ellenőrzése, valamint kérelmezők életkörülményeinek vizsgálata céljából környezettanulmányt készít.
- j) *Lakóingatlan*: a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban
 ja) lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró

ingatlan – ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki – a hozzá tartozó földrészlettel,
jb) tanyaként feltüntetett lakó-, gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.

- k)* *Lakáscélú kölcsön:* a természetes személy, mint adós vagy adóstárs és a pénzügyi intézmény között létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás, amelynek ingatlankockázati fedezete Nagykanizsa Megyei Jogú Város közigazgatási területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog.
- l)* *Álláskereső:* a foglalkozás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvényben (továbbiakban: Ft.) meghatározott fogalom.
- m)* *Jogcím nélküli lakáshasználó:* az Ltv. jogcím nélküli lakáshasználó fogalma.
- n)* *Életvitelszerű tartózkodás:* az érintettnek az adott lakás az otthona, máshol nincs olyan lakása, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen használ. A lakóingatlan szolgál ténylegesen, életvitelszerűen lakóhelyül, életét onnét szervezi, az életvitelhez szükséges tevékenységeket legjellemzőbben onnan folytatja, ez szolgál családi élete helyszínül, amely vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, illetve amely elsődleges elérhetőségi címként (levelezési címként) jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál. Nem tekinthető viszont életvitelszerű ottlakásnak, ha az érintett ritkán, alkalmasszerűen, az ottlakás látszatának keltése céljából használ egy ingatlant.
- o)* *Nem hasznosítható ingatlantulajdon:* különösen a forgalomképtelen, az elidegenítési tilalom alatt álló és haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan, valamint a közös tulajdonú ingatlan
- p)* *Szükséglakás:* az Ltv. szükséglakás fogalma.

II. Fejezet

A lakásbérlet szabályai

3. Általános szabályok

3. §

(1) Önkormányzati bérlakás

- a) szociális rászorultság alapján,
- b) költség alapon,
- c) műterem lakásként,
- d) feltétel bekövetkezéséig, határozott időre,
- e) rendkívüli szociális krízishelyzetben lévők elhelyezésére,
- f) városi érdekből,
- g) csereszerződéssel,
- h) az önkormányzatot az Ltv. alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásával vásárolt lakás az adós (zálogkötelezett) részére az önkormányzat előzetes írásbeli kötelezettségvállalásával,

- i) amennyiben a lakásbérleti jogviszony helyreállítására, illetve létrehozására sem az Ltv., sem a rendelet nem biztosít lehetőséget, a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésére vonatkozó szabályok szerint
- j) a szolgálati lakások bérbeadására vonatkozó rendelkezések alapján
- k) a bérlőkijelölési joggal terhelt ingatlan esetén a bérlőkijelölésre jogosult által kijelölt személy részére adható bérbe.

(2) Önkormányzati bérlakás – az önkormányzatot az Ltv. 85/F. §-a alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásával vásárolt lakás kivételével – csak határozott időre adható bérbe. A határozott idejű lakásbérleti jogviszony időtartama – kivéve a 14. § (1) bekezdés h) és j) pontjában leírtakat – legfeljebb 5 év lehet. Lakáscsere alapján kötött bérleti szerződés időtartama személyhez kötődően igazodik a csere előtti lakásra kötött szerződés határozott, vagy határozatlan időtartamához. Az önkormányzatot az Ltv. alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásával vásárolt lakás bérbeadása az adós (zálogkötelezett) részére határozatlan időre történik.

(3) Bérlakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

(4) A megüresedett szükséglakást ismételten bérbe adni nem lehet.

(5) Szociális helyzet alapján - ideértve a cserére meghirdetett bérlakásokat is, kivéve a nagyobb lakásról kisebbre történő lakáscserét - kettő lakószobánál nagyobb lakásra bérleti szerződést csak olyan pályázóval lehet kötni, aki - saját háztartásában - három, vagy több kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.

(6) A bérbeadott önkormányzati lakások lakbérére Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati bérlakások lakbéréről és lakbértámogatásáról szóló helyi rendelete alapján kerül megállapításra.

(7) Bérlakásra bérlőtársi szerződés a bérlő élettársával akkor köthető, ha háztartásukban a bérlővel közös kiskorú gyermeket nevelnek. Más személlyel bérlőtársi szerződés nem köthető.

(8) Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal ellenőrzi. Az ellenőrzésről a Bérbeadó jegyzőkönyvet készít.

(9) Önkormányzati bérlakás vagy annak egy része albérletbe nem adható.

4. Pályázati eljárás

4. §

(1) A szociális rászorultság és a költség alapon meghirdetett lakásokat – a 12. §-ban, a 14. § (1) bekezdés h) és i) pontjában, valamint a 11. §-ban meghatározott kivételektől eltekintve – csak nyílt pályázat útján lehet bérbe adni.

(2) Az esetenkénti pályázati felhívást Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: Hivatal) a helyi sajtó útján, Nagykanizsa Megyei Jogú Város honlapján (www.nagykanizsa.hu), valamint a Hivatal hirdetőtábláján teszi közzé.

(3) Pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérlakás címét, településen és épületen belüli fekvését,
- b) főbb jellemzőit (alapterület, szobaszám, komfortfokozat stb.),
- c) a bérlakás állapotát,
- d) a hasznosítás jellegét,
- e) a költségelvű lakbér összegét,
- f) a bérleti jogviszony időtartamát,
- g) a lakás megtekintésének időpontját,
- h) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét és módját.

(4) A pályázaton

- a) szociális rászorultság alapján az a személy vagy háztartás vehet részt, aki megfelel a rendelet 2. § f) pontjában meghatározott szociális rászorultság feltételeinek
- b) költség alapon az vehet részt, aki a rendelet 2. § f) pontjában meghatározott szociális rászorultság feltételeinek nem felel meg, a bentlakás időtartama alatt vállalja a költségelvű lakbér, valamint az adott lakás lakbérére kétszeresének megfelelő összegű óvadék megfizetését, továbbá sem a pályázó, sem a vele együtt költöző hasznosítható ingatlantulajdonnal nem rendelkezik.

(5) A pályázatot kizárólag az arra rendszeresített formanyomtatványon, az azon feltüntetett mellékletek hiánytalan csatolásával, a pályázati kiírásban megjelölt határidőn belül a Hivatalban lehet benyújtani.

(6) Érvénytelen a pályázat, ha

- a) határidőn túl nyújtották be,
- b) a 4. § (5) bekezdésben meghatározott formanyomtatvány mellékleteit nem csatolták,
- c) a rendeletben meghatározott jogosultsági feltételeknek a pályázó nem felel meg,
- d) a pályázó valótlan adatok közlésével, illetve valós adatok elhallgatásával vagy más módon megtévesztette a Hivatalt,
- e) a pályázó vagy a vele együtt költöző személyek önkormányzati lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében lemondtak,
- f) a pályázó korábban önkormányzati tulajdonú bérlakását elővásárlási jogával élve megvásárolta,
- g) ha a pályázó korábbi bérleményét képező önkormányzati bérlakásra fennálló tartozását nem egyenlítette ki, vagy a tartozást behajthatatlanná minősítették,
- h) a pályázó 2 éven belül a számára kiutalt önkormányzati bérlakást nem fogadta el, vagy a megadott határidőn belül önhibájából nem kötött lakásbérleti szerződést. A 2 éves időtartamot a kizárásra okot adó körülmény bekövetkezésétől kell számítani.

(7) A bérlőkijelölésben a Hivatal illetékes szervezeti egysége vesz részt.

5. Adatkezelés, adatvédelem

5. §

(1) A lakásigénylő a pályázatához mellékelt külön nyilatkozatában, a bérlő a bérleti szerződésben, vagy külön megszövegezett nyilatkozatában (a továbbiakban: adatkezelési nyilatkozat) az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésében a) pontjában meghatározottak szerint hozzájárul ahhoz, hogy személyes adatait a Hivatal, a Bérbeadó, valamint a bérleti díj, továbbá a külön szolgáltatási és közüzemi díj tartozások kezelésével és behajtásával megbízott szervezet (köztük a közüzemi szolgáltatók) a bérleti jogviszonnyal összefüggésben kezelje, és azokat egymás között továbbítsa.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott személyes adatok a lakásigénylő és a bérlő lakásigénylési jogosultságot alátámasztó szociális helyzete, az önkormányzati lakás bérletére, megvásárlására való jogosultsága ellenőrzésének, a lakbér mértékének megállapítása, továbbá a bérleti díj és a külön szolgáltatási díj, valamint a közüzemi díj fizetési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése céljából a pályázat elbírálásáig, a bérleti jogviszony tartama alatt és az azt követő 5 évig kezelhető.

(3) A Hivatal és a Bérbeadó a (1) bekezdésben meghatározott adatkezelési nyilatkozat birtokában jogosult a követelések kezelését és behajtását végző személyek vagy szervezetek részére a bérlők adatait átadni.

(4) A követelések kezelését és behajtását végzők az adatkezelésre átvett személyes adatokat – az adatvédelmi szabályok betartásával – kizárólag követeléskezelési és -behajtási tevékenységük gyakorlása céljából, a tevékenység végzésének időtartama alatt és a tevékenységhez szükséges módon és mértékben használhatják fel.

(5) A Hivatal és az (1), a (3) és az (4) bekezdésben meghatározott személyek, szervezetek a bérlők személyes adatainak kezelése során kötelesek a személyes adatok védelméről az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek betartásáról gondoskodni.

6. Pályázat elbírálása

6. §

(1) A szociális rászorultság és költség alapon benyújtott pályázatokat – előkészítő eljárás keretében – a Hivatal a jogosultsági feltételek ellenőrzése érdekében előzetesen megvizsgálja. A Hivatal a pályázó jövedelmi helyzetére, vagyonára, illetve annak forgalmi értéke megállapítására a nyilvántartást végző és igazoló szervektől információt kérhet, illetve környeztanulmányt készíthet.

(2) A szociális rászorultság, költség alapon, valamint a cserére benyújtott pályázatokat a Hivatal – a 7. §-ban foglalt mérlegelési szempontokat és a Hivatal által végzett környeztanulmányokat figyelembe véve - megvizsgálja és a pályázók közül ajánlást tesz a bérlők személyére a hatáskörrel rendelkező bizottságnak.

(3) A Szociális rászorultság alapján megpályázott lakások bérlőjének kijelöléséről – a 7. §-ban foglalt mérlegelési szempontokat figyelembe véve – a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A bizottság dönt továbbá a költség alapon bérbe adott lakások bérlőinek kijelöléséről.

(4) A pályázó személy csak akkor jelölhető ki bérlőnek, ha az igényelt lakás nagysága az igénylő fizetőképességének az (5) bekezdésben meghatározott mértékét nem haladja meg.

(5) A fizetőképesség mértéke megegyezik a megpályázott lakásnak a pályázó által várhatóan fizetendő lakbére és az adott lakásra vonatkozó külön szolgáltatások számított költségének a háztartás összes jövedelméhez viszonyított arányával, ami egyszemélyes háztartás esetén 45 %, többszemélyes háztartás esetén 35 %. A külön szolgáltatások számított költsége a tényleges lakásnagyság és a külön szolgáltatások egy m² –re jutó számított költségének a szorzata. A számított költség komfort nélküli és félkomfortos lakások esetén 380,- Ft/m², komfortos és összkomfortos lakás esetén 470 Ft/m².

(6) A Hivatal a hatáskörrel rendelkező bizottság döntését követő 15 napon belül értesíti a pályázókat és a Bérbeadót a pályázat eredményéről. A kijelölt bérlő az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül kötheti meg a Bérbeadóval a bérleti szerződést. Amennyiben a kijelölt bérlő a fenti határidőt elmulasztja, a bérlő kijelölés érvényét veszti.

(7) A Hivatal értesítése alapján a Bérbeadó megkötí a lakásbérleti szerződést a kijelölt bérlővel.

(8) A lakásbérleti szerződés megkötésekor a kijelölt bérlő az adott lakás havi bruttó lakbére kétszeresének megfelelő összeget óvadék céljából köteles a Bérbeadónál letétbe helyezni.

(9) Mentesül az óvadék fizetése alól a bérlő, ha lakásbérleti jog folytatása vagy meghosszabbítása alapozza meg a lakásbérleti szerződést és az adott lakás vonatkozásában óvadék fizetésére már sor került.

(10) A bérlő által befizetett óvadékot a Bérbeadó külön számlán köteles kezelni.

(11) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérbeadó az óvadékot lakbértartozás és a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozás, közüzemi díjtartozás, illetve a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek megtérülésére használhatja fel.

(12) A (11) bekezdésben meghatározott költségek hiányában Bérbeadó a lakás visszaadását követő 10 munkanapon belül köteles az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

(13) A megkötött lakásbérleti szerződést a Bérbeadó 15 napon belül megküldi a Hivatalnak.

7. A pályázatok elbírálásánál figyelembe vett szempontok

7. §

A szociális rászorultság alapján pályázott önkormányzati bérlakás elnyerése érdekében az alábbi szempontok együttes mérlegelésével történik a bérlők kiválasztása:

- a) egészségtelen élet- és lakáskörülmények,
- b) több kiskorú gyermek nevelése,
- c) beteg gyermek nevelése,
- d) fogyatékkal élés,
- e) egészségügyi viszonyok,
- f) több generáció együttéléséből adódó zsúfolt lakáskörülmények,
- g) benyújtott pályázatok száma,
- h) jövedelmi (különösen keresőtevékenységből származó jövedelem), vagyoni helyzet.

III. Fejezet

Az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó különös szabályok

8. A szociális helyzet és költségelv alapján bérbeadott lakások különös szabályai

8. §

- (1) A határozott idejű bérleti szerződés lejárta előtt a Hivatal értesíti a bérlőt a szerződés megszűnésének időpontjáról, egyben felhívja, hogy részletes indokolást tartalmazó kérelme mellé – a bérlőre és a vele együtt lakókra vonatkozóan – csatolja a következőket:
- a) a kérelem benyújtását megelőző havi nettó jövedelemről szóló igazolást,
 - b) vagyonynyilatkozatot,
 - c) közszolgáltatók és a Bérbeadó igazolását az esetleges tartozás mértékéről,
 - d) jövedelemnyilatkozatot, amennyiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személy rendszeres pénzellátásban nem részesül.
- (2) Bérlő a Hivatal értesítésének kézhezvételét követő 15 napon belül nyújthatja be a Hivatalnak a 8. § (1) bekezdésben foglaltak szerinti kérelmét.
- (3) Határozott idejű bérleti jogviszony meghosszabbítására akkor kerülhet sor, ha a kérelmező a Bérbeadóval és a közszolgáltatókkal szemben fennálló valamennyi tartozását kiegyenlítette (bérleti díj vagy használati díj, közüzemi díjak, késedelmi kamat, végrehajtási költség, ügyvédi munkadíj stb.). A bérleti jogviszony meghosszabbításának időtartama alkalmanként legfeljebb 5 évig terjedhet.
- (4) A bérleti jogviszony Bérbeadóval szemben fennálló tartozás miatti megszűnése esetén a határozott vagy határozatlan időre bérbe adott lakás volt bérlőjével /továbbiakban: Lakáshasználó/ a Bérbeadó – a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján – két alkalommal, határozott időre, alkalmanként legfeljebb 1 év időtartamra szóló bérleti szerződést köthet, amennyiben Lakáshasználó a Bérbeadóval és a közszolgáltatókkal szemben fennálló valamennyi tartozását kiegyenlítette (bérleti díj vagy használati díj, közüzemi díjak, késedelmi kamat, végrehajtási költség, ügyvédi munkadíj stb.).
- (5) Határozott idejű bérleti szerződés időtartamának letelte miatti megszűnése esetén a Bérbeadó Lakáshasználóval - a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján - határozott időre, legfeljebb 5 év időtartamra szóló bérleti szerződést köthet, amennyiben Lakáshasználónak nincs a Bérbeadóval és a közszolgáltatókkal szemben fennálló tartozása.

(6) A 8. § (4) - (7) bekezdésében meghatározott esetekben a Hivatal megvizsgálja pályázó szociális helyzetét, valamint környezettanulmányt készít. Amennyiben pályázó megfelel a 2. § f) pontjában meghatározott jogosultsági feltételeknek, a továbbiakban szociális rászorultság alapján történik a bérbeadás. Abban az esetben, ha nem felel meg a 2. § f) pontjában meghatározott jogosultsági feltételeknek, akkor a továbbiakban a bérbeadás csak költség alapon történhet. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötésének időpontjában Bérlőnek, Lakáshasználónak a Bérbeadóval szemben fennálló tartozása nincs.

(7) A bérbeadás feltétele, hogy - a lakásbérleti szerződés fennállása alatt - a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban tartózkodni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a Bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt a lakásbérleti szerződést erre hivatkozással felmondani nem lehet.

9. A műterem lakásokra vonatkozó szabályok

9. §

Az önkormányzat tulajdonában álló műterem lakásokra az Ltv., valamint a műteremlakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 15/1995. (XII.29.) MKM rendelet szabályai az irányadók.

10. Szolgálati lakásokra vonatkozó szabályok

10. §

(1) Szolgálati lakás az 1. és 2. mellékletben felsorolt önkormányzati tulajdonú bérlakás a lakáshoz tartozó nem lakás célú helyiséggel együtt.

(2) Az 1. mellékletben felsorolt szolgálati lakásra lakásbérleti szerződés elsősorban a köznevelési intézményben működtetési feladatokat ellátó munkakörben foglalkoztatott (így különösen a karbantartó, takarító, portás, házmester, egyéb kisegítő) személlyel köthető, aki ezen munkakörében, illetve saját munkaköre mellett ellátja a házmesteri, gondnoki feladatokat. A bérlőkijelöléssel kapcsolatban az érintett köznevelési intézmény vezetőjének véleményezési joga van. Bérlőt az önkormányzati bérlakások lakbértámogatásáról szóló önkormányzati rendelet alapján lakbértámogatás illeti meg.

(3) Ha a szolgálati lakásba a (2) bekezdés alapján nem jelöltek ki bérlőt, a lakásbérleti szerződés a köznevelési intézményben foglalkoztatott pedagógussal, illetve a pedagógiai munkát segítő alkalmazottal is megkötethető. A bérlő kijelölésével kapcsolatban az állami köznevelési közfeladat ellátásában részt vevő, feladatellátási területtel érintett tankerületi központnak véleményezési joga van. A kijelölt bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt a lakások bérleti díjáról szóló önkormányzati rendelet szerinti költség alapú bérleti díjat köteles fizetni.

(4) A 2. mellékletben felsorolt szolgálati lakásra lakásbérleti szerződés elsősorban a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 4.

pontjában, valamint az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV törvény 152. § (1) bekezdésében foglalt egészségügyi alapellátási feladat ellátására kötelezett önkormányzati intézménnyel (a továbbiakban: intézmény) területi ellátási kötelezettséggel végzett háziorvosi tevékenységre szerződött olyan személlyel vagy átlátható szervezet feladatellátásban közvetlenül közreműködő tagjával köthető, aki a háziorvosi tevékenységét a szolgálati lakáshoz legközelebbi háziorvosi körzetben látja el. A bérlőkijelöléssel kapcsolatban az intézmény vezetőjének véleményezési joga van. bérlőt az önkormányzati bérlakások lakbértámogatásáról szóló önkormányzati rendelet alapján lakbértámogatás illeti meg.

(5) Amennyiben a 2. mellékletben felsorolt szolgálati lakásba a (4) bekezdés alapján nem jelöltek ki bérlőt, a lakásbérleti szerződés az intézménnyel területi ellátási kötelezettséggel végzett háziorvosi tevékenységre szerződött bármely személlyel vagy átlátható szervezet feladatellátásban közvetlenül közreműködő tagjával megköthető. A bérlő kijelölésével kapcsolatban az intézmény vezetőjének véleményezési joga van. A kijelölt bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt a lakások bérleti díjáról szóló önkormányzati rendelet szerinti költség alapú bérleti díjat köteles fizetni.

(6) Amennyiben a 2. mellékletében felsorolt szolgálati lakásba a (5) bekezdés alapján sem jelölnek ki bérlőt, a lakásra más természetes személlyel vagy átlátható szervezettel is köthető lakásbérleti szerződés, azzal, hogy a lakás bérletére a (4) vagy (5) bekezdés alapján jogosult személy vagy szervezet igénybejelentése esetén a lakásbérleti jogviszonyt a lehető legrövidebb időn belül meg kell szüntetni.

(7) A (4) – (6) bekezdések szerinti bérbeadás esetén a lakásbérleti szerződésben szerződést megszüntető feltételként kell rögzíteni, ha a szolgálati lakás funkciója az intézmény feladatellátásával összefüggésben az önkormányzat döntése alapján megszűnik, mely esetben a bérlő cserelakásra nem tarthat igényt. A lakásbérleti szerződésben rögzíteni kell továbbá, hogy a szolgálati lakás részben történő eltérő célú felhasználása esetén a bérlő köteles nyilatkozni arról, hogy a továbbra is lakásként funkcionáló rész használatára igényt tart-e, amennyiben nem, úgy a szerződés a nyilatkozattételt követő hónap utolsó napján megszűnik.

(8) Bérlő a lakással kapcsolatos közüzemi díjakat a szolgáltatónak, indokolt esetben a Bérbeadónak köteles megfizetni.

(9) A bérleti szerződés a foglalkoztatási jogviszony időtartamára, legfeljebb azonban 5 év időtartamra köthető.

(10) A szolgálati lakás albérletbe, vagy más használatába nem adható, arra bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, illetőleg tartási és életjáradéki szerződés nem köthető, a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony nem folytatható. A szolgálati lakás nem cserélhető el.

(11) A szolgálati lakásba történő befogadásra a Ltv. 21. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

(12) A volt bérlő és a vele együtt élő személy a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor elhelyezésre vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

11. Bérlőkijelölési joggal érintett lakásokra vonatkozó szabályok

11.§

- (1) Bérlőkijelölési joggal érintett lakás a 3. mellékletben felsorolt önkormányzati tulajdonú bérlakás.
- (2) A bérlőkijelölési joggal érintett lakásra lakásbérleti szerződés a bérlőkijelölésre jogosult által kijelölt személlyel legfeljebb 5 év időtartamra köthető azzal, hogy a határozott időtartam lejárta után a bérlőkijelölés – adott bérlő esetében – több alkalommal megismételhető. Kijelölt bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt a lakások bérleti díjáról szóló önkormányzati rendelet szerinti költségelvű bérleti díjat köteles fizetni.
- (3) Bérlő a lakással kapcsolatos közüzemi díjakat a szolgáltatónak, indokolt esetben a Bérbeadónak köteles megfizetni.
- (4) A bérlőkijelölési joggal érintett lakás albérletbe, vagy más használatba nem adható, arra bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, illetőleg tartási és életjáradéki szerződés nem köthető, a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony nem folytatható. A bérlőkijelölési joggal érintett lakás nem cserélhető el.
- (5) A bérlőkijelölési joggal érintett lakásba történő befogadásra az Ltv. 21.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltak irányadóak.
- (6) A volt bérlő és a vele együtt élő személy a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor elhelyezésre vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

12. A feltétel bekövetkezéséig, határozott időre bérbe adott bérlakásokra vonatkozó szabályok

12. §

- (1) Határozott idejű bérleti szerződés köthető:
 - a) Nagykanizsa városban történő foglalkoztatásuk érdekében, foglalkoztatási jogviszonyuk fennállásának időtartamára, legfeljebb azonban 5 év időtartamra Nagykanizsa város számára kiemelten fontos személyekkel.
A bérlők a bérleti szerződés időtartama alatt a lakások bérleti díjáról szóló önkormányzati rendelet szerinti költség alapú bérleti díjat kötelesek fizetni.
 - b) ellátási szerződés alapján kötelező önkormányzati feladatot ellátó szervezettel, legfeljebb 5 év időtartamra. A bérleti jogviszony időtartama alatt térítésmentes használat biztosítható.
 - c) Nagykanizsa város közigazgatási területén az ellátottak részére jogszabályban meghatározott formájú lakhatást nyújtó szolgáltatást biztosító közfeladatot ellátó szervezetekkel a közfeladat biztosításáig, legfeljebb azonban 5 év időtartamra. A bérlők a bérleti szerződés időtartama alatt a lakások bérleti díjáról szóló helyi rendelet szerinti költség alapú bérleti díjat kötelesek fizetni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a bérleti szerződések meghosszabbításáról a Közgyűlés dönt.

IV. Fejezet **A lakás bérbeadással kapcsolatos feladatok, hatáskörök**

13. A Közgyűlés feladata

13. §

A Közgyűlés dönt a bérlő kijelöléséről a 12. § (1) bekezdésben foglaltak esetén.

14. A Közgyűlés hatáskörrel rendelkező bizottságának feladata

14. §

(1) Dönt:

- a) a Bérbeadó által lejelentett új, valamint a megüresedett önkormányzati bérlakások pályázatra történő kiírásáról,
- b) a szociális rászorultság, valamint a költség alapon meghirdetett önkormányzati bérlakások bérlőinek kijelöléséről,
- c) a bérleti szerződés - Bérbeadóval szemben fennálló tartozás miatti megszűnése esetén a Lakáshasználóval határozott időre, de legfeljebb 5 évre - egy alkalommal való ismételt megkötéséről,
- d) a bérleti szerződés - a határozott idejű bérleti szerződés időtartamának letelte miatti megszűnése esetén - Lakáshasználóval határozott időre, de legfeljebb 5 évre való ismételt megkötéséről,
- e) a bérleti szerződés Bérbeadóval szemben fennálló tartozás miatti megszűnése esetén Lakáshasználónak kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásba történő bérlőkijelöléséről,
- f) határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony folytatása ellenében történő tartási szerződéshez való hozzájárulásról,
- g) az önkormányzati bérlakásokra megkötött, határozott idejű bérleti szerződések meghosszabbításáról,
- h) pályázatás nélkül soron kívül bérlőnek jelölheti - legfeljebb egy év időtartamra - azt a személyt vagy családot, aki rendkívüli szociális krízishelyzetbe került. Rendkívüli szociális krízishelyzet különösen, ha a kérelmező lakása - az önkormányzati bérlakásokat kivéve - elemi csapás, vagy más ok miatt lakhatásra alkalmatlanná vált és a kérelmező - önhibáján kívül - lakáshelyzetét más módon megoldani nem tudja. A lakásbérleti szerződés indokolt esetben egy alkalommal, legfeljebb egy év időtartamra meghosszabbítható,
- i) a városrendezési vagy város rehabilitációs célokat szolgáló lakáskiürítés, továbbá a bérlemény alapterületét vagy komfortfokozatát érintő önkormányzati érdekből történt átalakítás eseteiben a bérlők pályázati eljáráson kívül történő elhelyezéséről,
- j) egyedi mérlegelés alapján a jogcím nélküli lakáshasználók bérlőként való kijelöléséről az általuk használt önkormányzati bérlakásba – amennyiben lakásbérleti jogviszonyuk helyreállítására vagy létrehozására sem az Ltv., sem e rendelet nem biztosít lehetőséget – határozott időre, 1 év időtartamra. A határozott időtartam lejártá után a hatáskörrel

rendelkező bizottság dönt a lakásbérleti jogviszony meghosszabbításáról vagy létrehozásáról a 8. §-ban foglaltak alapján,
k) a 10. § (2) bekezdés a) - b) pontjában foglaltak esetében a bérlőkijelölésről.

(2) Véleményezi:

- a) az önkormányzati bérlakásokra, valamint azok működtetésére vonatkozó közgyűlési előterjesztéseket,
- b) a város számára kiemelten fontos személyekkel Nagykanizsán történő, foglalkoztatásuk érdekében - a foglalkoztatási jogviszonyuk fennállásáig - megkötésre kerülő, határozott idejű bérleti szerződésre vonatkozó közgyűlési előterjesztéseket.

(3) Elismeri a lakásbérleti jog folytatására való jogosultságot.

(4) Kapcsolatot tart a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetével, továbbá - a bérlakásokkal kapcsolatos önkormányzati rendelet megalkotása előtt - kikéri annak véleményét.

15. A Bérbeadó feladata

15.§

(1) A Bérbeadó e rendeletben szabályozott eltérésekkel gyakorolja a bérbeadói jogokat, ellátja a Bérbeadó kötelezettségeit.

(2) A kijelölt bérlőkkel – a Közgyűlés vagy bizottság határozatában foglaltak alapján – megkötöti, illetve módosítja a bérleti szerződést.

(3) Évente elkészíti az önkormányzat lakásgazdálkodási/hasznosítási tervét. Tájékoztatja a Közgyűlést a bérlakás állomány műszaki állapotáról, a kiemelt fontosságú, illetve a szükséges felújítási igényekről és azok költségvonzatáról.

(4) Közreműködik a bérlakásokat érintő valamennyi bizottsági és közgyűlési előterjesztés kidolgozásában.

(5) A megüresedett lakásokról, azok műszaki állapotáról, valamint a rendeltetésszerű használat feltételrendszerét helyreállító munkálatokról és az ehhez szükséges költségigényekről, továbbá az egyéb tulajdonosi döntést igénylő kérdésekről haladéktalanul, írásban értesíti a Hivatalt és a hatáskörrel rendelkező bizottságot.

(6) Elvégzi a 3.§ (8) bekezdésében és a 17.§ (2) bekezdésében meghatározott ellenőrzéseket és az ellenőrzésekről nyilvántartást vezet.

(7) A Bérbeadó a lakásokról vezetett nyilvántartásában – a bérlő bejelentése alapján – feltünteti a 8.§ (8) bekezdésében leírt távollét tényét és időtartamát.

(8) Hozzájárul a 24.§-ban meghatározott cserékhez.

(4) A Bérbeadó írásban tájékoztatja a Hivatalt a megüresedett önkormányzati bérlakásokról.

16. Az önkormányzat elővásárlási jogával érintett lakóingatlan megvásárlása és hasznosítása

16. §

(1) Az Ltv. 85/F. § (1) és (2) bekezdése alapján a lakóingatlan kényszerértékesítése során az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestere dönt az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

- a) a lakóingatlan kényszerértékesítésére a természetes személy tulajdonos (továbbiakban: adós) lakáscélú kölcsönével összefüggésben, az adós gazdasági válsághoz kapcsolódó, előre nem látható krízishelyzete következtében kerül sor,
- b) az adós kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése érdekében az árverési hirdetmény kifüggesztését, illetve a zálogjogosult lakóingatlan értékesítéséről szóló írásbeli értesítésének kézhezvételét követő naptól számított 15 napon belül,
- c) írásbeli kötelezettségvállalás az önkormányzat részéről a megvásárolt lakóingatlan adós részére – az Ltv-ben és e rendeletben meghatározott feltételek szerinti – határozatlan időre történő bérbeadásáról,
- d) a lakóingatlan vételára 2009. évben az 5.000.000,- Ft-ot, 2010. január 01. napjától a 6.000.000,-Ft-ot nem haladja meg,
- e) az önkormányzat elővásárlási jogával érintett lakóingatlan megvásárlása csak az önkormányzat költségvetésében meghatározott összeg erejéig történhet.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja alkalmazásában a gazdasági válsághoz kapcsolódó, előre nem látható krízishelyzetnek minősül, ha az adós

- a) lakáscélú kölcsönszerződésből eredő – a szerződés felmondását megelőzően esedékessé vált utolsó törlesztő részlet - fizetési kötelezettsége a törlesztő részlet 2008. szeptember havi összegéhez képest 20%-ot elérő mértékben emelkedett, vagy
- b) munkahelyét 2008. szeptember 30. napját követően veszttette el és a kérelem benyújtásakor álláskeresőnek minősül, vagy
- c) jövedelmének – a kérelem benyújtását megelőző havi – összege a 2008. szeptember havi jövedelméhez képest 20 %-ot elérő mértékben csökkent.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti kérelmet az erre rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani, amelyhez mellékelni kell

- a) a lakáscélú kölcsönszerződés másolatát,
- b) a kérelmező és háztartásának tagjai jövedelméről szóló – a jövedelmek típusának megfelelő és a kérelem benyújtását megelőző hónapra vonatkozó – igazolásokat vagy azok másolatát,
- c) a (2) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a 2008. szeptember havi, valamint a lakáscélú kölcsönszerződés felmondását megelőzően esedékessé vált utolsó törlesztő részlet összegét igazoló dokumentumokat,
- d) a (2) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben
 - da) a munkaviszony vagy a munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony megszűnését igazoló dokumentumot, valamint
 - db) az állami foglalkoztatási szerv igazolását az álláskereső státusz fennállásáról,

e) a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben a 2008. szeptember havi jövedelemről szóló igazolást.

Amennyiben az adós a kérelmet, a jövedelem- és vagyonyilatkozatokat hiányosan vagy nem töltötte ki, továbbá a szükséges mellékleteket, igazolásokat nem vagy nem e rendeletben meghatározott tartalommal nyújtotta be, a Hivatal 3 munkanapos határidővel a kérelmezőt hiánypótlásra szólítja fel.

(4) Az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott írásbeli kötelezettségvállalást a polgármester adja ki legkésőbb az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott kérelem benyújtását követő naptól számított 10 napon belül abban az esetben, ha az adós a következő feltételeknek együttesen megfelel

- a) a lakáscélú kölcsön biztosítékául szolgáló lakóingatlan (továbbiakban: lakóingatlan) az adós és háztartása tagjainak lakóhelye vagy tartózkodási helye,
- b) az adós és háztartásának tagjai a lakóingatlanon kívül egyéb hasznosítható ingatlannal nem rendelkeznek,
- c) a lakóingatlan komfortfokozata komfortos vagy összkomfortos,
- d) a lakóingatlan jó műszaki állapotú, azaz az Önkormányzattól a Ltv. 10. § szerinti bérbeadói kötelezettségei teljesítése körében a vásárlás időpontjában, illetve az azt követő 5 éven belül 1 millió forintnál nagyobb becsült értékű ráfordítást nem igényel.

(5) Az adós lakó- illetve tartózkodási helyének megállapítása szempontjából a személyiadat- és lakcímnnyilvántartás adatai irányadóak.

(6) A lakóingatlan komfortfokozatát és műszaki állapotát a lakások üzemeltetésével megbízott szervezet igazolja.

(7) Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával megvásárolt lakóingatlanok az adós részére történő bérbeadására az Ltv-ben és e rendeletben meghatározott szabályokat kell alkalmazni.

V. Fejezet

Felek jogai és kötelezettségei

17. A lakás átadása, ellenőrzése

17. §

(1) A lakásnak a bérlő részére történő átadásakor a Bérbeadó leltárt és jegyzőkönyvet vesz fel, amelyben feltünteti a lakás, illetőleg a berendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő a lakás átvételét a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(2) A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább egy alkalommal ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

18. A befogadás szabályai

18. §

(1) A bérlő, - továbbá a bérlőtárs - kizárólag a Bérbeadó, - továbbá a másik bérlőtárs - előzetes írásbeli hozzájárulása alapján fogadhatja be a bérlakásába:

- a) az Ltv. 21. § (2) bekezdésének hatálya alá nem tartozó unokáját,
- b) az élettársat, akivel közös kiskorú gyermekük eltartásáról gondoskodnak,
- c) eltartóját,
- d) az a), b) és c) pontokba nem tartozó más személyt a bérbeadó egyedi mérlegelése alapján.

(2) A hozzájárulás feltétele, hogy bérlőnek nincs bérleti díj tartozása, valamint a befogadott személy nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés megszűnéskor a lakást haladéktalanul elhagyja és további elhelyezésre nem tart igényt.

(3) Bérlő kérelmére a Bérbeadó egyedi mérlegelés alapján dönt a bérlakás egyéni vállalkozás vagy cég székhelyeként történő bejelentéséről.

19. Tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételei

19. §

A határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony folytatására kötött tartási szerződéshez a hatáskörrel rendelkező bizottság akkor járul hozzá, ha

- a) az eltartó nagykorú magyar állampolgár, jövedelme legalább a nyugdíjminimum 200 %-át meghaladja, és Magyarországon hasznosítható ingatlanulajdonnal, haszonélvezetével nem rendelkezik és
- b) az eltartott jövedelmi és vagyoni helyzete, egészségi állapota a tartást indokolja, és az eltartásáról a lakásban vele jogszerűen együtt lakó más személy nem gondoskodik.

20. Karbantartásra, felújításra vonatkozó szabályok

20. §

(1) A Bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,

(2) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- b) a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, kivéve, ha arra a falban vagy fődémbeben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor,

- c) az elektromos vezetéknek és az érintésvédelmi rendszerének a lakásban lévő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről,
- d) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezésében, továbbá a lakásban a saját vagy a vele együtt lakó, illetőleg a bérlő beleegyezésével ott tartózkodó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről,
- e) a lakás, illetőleg a lakáshoz tartozó helyiségek (tárolók), tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról,
- f) a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről.

21. A lakás átalakítása, korszerűsítése

21. §

- (1) Bérbeadó írásban hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, amennyiben a bérlő a munkák elvégzésének költségeit vállalja. A bérlő ezen számlákkal igazolt költségeinek lakbérbe történő beszámítását akkor kérheti, ha az átalakítással a lakás komfortfokozata, alapterülete, vagy a szobák száma növekedett. Bérbeadó írásbeli hozzájárulása esetén a bérlő köteles a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, és felel a hatósági engedélyekben meghatározottak szabályszerű végrehajtásáért.
- (2) A lakás átalakítása, korszerűsítése előtt Bérbeadó és bérlő megállapodnak a költségek viselésében.
- (3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás vagy hatósági engedély nélkül végzi el, a Bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására.

22. A lakás visszaadása

22. §

- (1) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor, a bérlő és a lakásba befogadott külön felszólítás nélkül, mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül köteles(ek) a lakást beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak visszaadni.
- (2) A beköltözhető állapot legalább a falak átadáskori felületképzésének megfelelő (meszelt, festett, tapétázott), a nyílászárók folyamatosan mázolt, a padozat tiszta, a berendezések üzemképes állapotát jelenti. A gázkészülékek üzemképes állapotát a szakszervíz által kiállított, az üzemképességet igazoló jegyzőkönyv tanúsítja.
- (3) A Bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, és a megállapításokat, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat jegyzőkönyvbe kell foglalni, amelyben nyilatkoznia kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.

(4) A Bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére Bérbeadó végzi el. Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, illetőleg a Bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadja el, a Bérbeadó a bérleti szerződés megszűnését követően a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.

(5) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

(6) Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a Bérbeadónak kötelezni kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására, vagy annak költségének megtérítésére, illetőleg a rendeltetésszerű használhatóság más módon történő biztosítására.

23. A lakásbérlet megszűnése

23. §

(1) Ha a Bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy szünteti meg, hogy a Bérbeadó a bérlő részére másik lakást nem ad bérbe, a bérlő a lakás leadása előtti 12 hónapban ténylegesen befizetett lakbér 5-szörösét kitevő, legalább 100.000,- Ft, de legfeljebb 700.000,- Ft pénzbeli térítésre jogosult akkor, ha a bérlő a lakás leadását megelőzően, azt legalább 5 éven át bérelte.

(2) Ha a Bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződése úgy szűnik meg, hogy a lakásnál kiürítéséről a Közgyűlés határozatával döntött és a Bérbeadó a bérlő részére másik lakást nem ad bérbe, akkor a bérlő a lakás leadása előtti 12 hónapban ténylegesen befizetett lakbér 10-szeresét kitevő, de legalább 200.000,- Ft, legfeljebb 1.000.000,- Ft pénzbeli térítésre jogosult. Ilyen esetben a bérlőt nem terheli a lakás felújításának kötelezettsége.

(3) Bérbeadó a lakást jogcím nélkül használók esetében - a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 60 napon belül - köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

(4) A bérlőkijelölési joggal érintett lakás esetén a fennálló bérleti jogviszony megszűnik, amennyiben a bérlemény bérlakás funkcióját elveszti.

24. Lakáscsere

24. §

(1) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

(2) Egy lakás több lakásra, illetve több lakás egy lakásra is cserélhető.

(3) Önkormányzati lakás bérleti jogának másik bérleti jogra, illetve magántulajdonjogra történő cseréjéhez történő hozzájárulás megadásáról a Bérbeadó dönt.

25. A lakásbérleti jog folytatása

25. §

- (1) Amennyiben a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérleti jog folytatására irányuló kérelmet a halálesetet követő 60 napon belül a Hivatalnál kell benyújtani, amelyről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.
- (2) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg és nincs a lakásbérlet folytatására jogosult személy, az örökös köteles:
- a) a halált követő 60 napon belül a lakást kiüríteni, és azt a Bérbeadónak a lakást beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni,
 - b) az a) pontban megállapított határidő elmulasztását követően a lakás leadásának időpontjáig használati díjat fizetni, amelynek mértéke a mindenkori lakbér háromszorosa.
- (3) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a 25. § (2) bekezdésben foglalt határidőig nem szállítja el, úgy azokat a Bérbeadó az örökös költségére és veszélyére raktárban helyezi el, és gondoskodik annak őrzéséről.
- (4) Ha az elhalt bérlőnek a Bérbeadóval szemben fennálló tartozása van, akkor a Bérbeadó a megtérülés érdekében köteles a tartozást hagyatéki teherként bejelenteni.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

26. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az önkormányzati bérlakásokról szóló 42/2007. (IX. 25.) önkormányzati rendelet, valamint annak módosításáról szóló 76/2007. (XII.21.), 71/2008. (XII.29.), 54/2009. (XII.10.), továbbá az 5/2010. (II.17.) önkormányzati rendelet.
- (3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006. december 12-i 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Nagykanizsa, 2019.

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Dénes Sándor
polgármester

A kihirdetés napja: 2019.

1. melléklet a .../2019. (... ..) önkormányzati rendelethez**Köznevelési intézmény területén található szolgálati lakások**

	Szolgálati lakások címe:
1.	Nagykanizsa, Hevesi u. 2.
2.	Nagykanizsa, Csokonai u. 1.
3.	Nagykanizsa, Attila u. 2.
4.	Nagykanizsa, Ady E. u. 74/A.
5.	Nagykanizsa, Ady E. u. 74/A.
6.	Nagykanizsa, Ady E. u. 74/A.
7.	Nagykanizsa, Ady E. u. 74/A.
8.	Nagykanizsa, Platán sor 3.
9.	Nagykanizsa, Rozgonyi u. 23.

2. melléklet a/2019. (.....) önkormányzati rendelethez**Egészségügyi alapellátási célt szolgáló ingatlanon található szolgálati lakások**

	Szolgálati lakások címe:
1.	Nagykanizsa, Alkotmány u. 75.
2.	Nagykanizsa, Jókai u. 50.
3.	Nagykanizsa, Miklósfa u. 10.

”

3. melléklet a/2019. (.....) önkormányzati rendelethez

Bérlőkijelölési joggal érintett lakások

	Lakások címe	Lakások helyrajzi száma
1.	Nagykanizsa, Múzeum tér 5. 3. em. 21. ajtó	1180/A/24
2.	Nagykanizsa, Múzeum tér 5. 2. em. 14. ajtó	1180/A/17
3.	Múzeum tér 5. 3. em. 19. ajtó	1180/A/22
4.	Hevesi út 1/A lph. IV. em. 3.ajtó	3070/18/A/14
5.	Hevesi út 1/B lph. IV. em. 1. ajtó	3070/18/A/26
6.	Zrínyi M. u. 28/C lph. 1.em. 3. ajtó	2006/3/A/32
7.	Zrínyi M. u. 28/C lph. 3. em. 8. ajtó	2006/3/A/37
8.	Zrínyi M. u. 28/A lph. 1. em. 3. ajtó	2006/3/A/17
9.	Csokonai utca 2/A lph. 2.em. 2. ajtó	3099/14/A/21
10.	Ady Endre u. 11. 3. em. 27. ajtó	2272/A/29
11.	Bartók Béla u. 9. 1. lph. 3. em. 1. ajtó	3082/A/9
12.	Bartók Béla u. 9. 1.ph. 1.em. 2. ajtó	3082/A/4
13.	Bartók Béla u. 9. 3. lph. fsz. 1. ajtó	3082/A/29

14.	Bartók Béla u. 10. 3. lph 1.em. 1. ajtó	3051/4/A/31
15.	Zemplén Gy. u. 4/D 3.em. 11. ajtó	3049/40/A/57
16.	Munkás u. 12/A. lph. 1.em. 3. ajtó	3051/35/A/3
17.	Munkás utca 12/A lph. 4.em. 14. ajtó	3051/35/A/14
18.	Batthyány u. 16. 1. ajtó	2297/A/1
19.	Berzsenyi D. u. 10.A lph. fsz. 3. ajtó	1363/8/A/5
20.	Fő út 8. 1. lph. II. em. 21. ajtó	
21.	Városkapu krt. 16. A lph. 2.em. 1. ajtó	3059/40/A/23
22.	Sugár út 2/B 2. em. 3. ajtó	1187/A/11
23.	Liszt Ferenc u. 2/B lph. 3.em. 2. ajtó	3048/5/A/24

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Az önkormányzati bérlakásokról szóló/2019. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi hatások:

A rendelet megalkotásának közvetlen társadalmi hatása nincs.

2. Gazdasági, költségvetési hatások:

A rendeletben foglaltak végrehajtása a költségvetési kiadásokat jelentős mértékben nem módosítja.

3. Környezeti hatások:

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nem mérhető.

4. Egészségi következmények:

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendeletben foglaltak végrehajtása során az adminisztratív terhek emelkednek.

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

Az alkalmazott módosító rendelkezések a jelenleg hatályos rendelkezéseket pontosítják, a módosítás szükségességének jogszabályi feltétele nincs.

7. A jogszabály alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.