



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

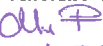
ELŐTERJESZTÉS

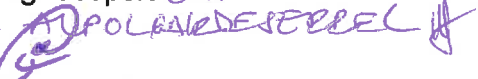
NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE

2025. júniusi soros ülésére

Napirendi címe: **Javaslat az önkormányzati bérlakásokól szóló 31/2023. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosítására**

Készítette: Császár- Hársfalvi Mária lakás és helységgazdálkodó, Szociális és Lakásügyi Csoport 

Ellenőrizte: dr. Nemesné dr. Nagy Gabriella osztályvezető, Humán Osztály 
dr. Farkas Roland csoportvezető, Jogi Csoport 

Egyeztetve: 
Dr. Fodor Csaba alpolgármesterrel 
Kunics György gazdálkodási osztályvezetővel, Gazdálkodási Osztály 
Kámán László vezérigazgató, Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. (e-mailben)

Tárgyalja: Szociális, Egészségügyi és Környezetvédelmi Bizottság
Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Meghívott: Kámán László vezérigazgató, Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 31/2023. (IX.29.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó részletszabályokat.

A rendelet módosításának célja az önkormányzati bérlakások hasznosításának rugalmasabbá tétele, a lakásigények méltányosabb elbírálása, az önkormányzati lakásállomány hatékonyabb kezelése a település lakosságának változó igényeihez igazodva.

Az önkormányzat lakásállománya az elmúlt évek során részben előregedett, részben pedig a rászoruló családok számának emelkedése következtében megnövekedett igényekkel nem tud lépést tartani. A rendelkezésre álló lakásállomány jobb kihasználása érdekében a módosítás lehetőséget teremt arra, hogy egyes lakások – elsősorban a jobb műszaki állapotú, vagy frekvenciáltabb elhelyezkedésű ingatlanok – **piaci alapon** kerüljenek bérbeadásra. Ez az új bérbeadási jogcím hozzájárul a lakásállomány fenntartásának és karbantartásának finanszírozásához, valamint lehetőséget biztosít olyan bérlők számára is, akik nem jogosultak szociális bérlakásra, de lakhatásuk megoldására önkormányzati bérlakást választanának.

A nyílt lakáspályázat során történő bérbeadás objektívebb és átláthatóbb elbírálása érdekében a rendeletmódosítással bevezetésre kerül a **pontrendszeren** alapuló elbírálási mechanizmus. A pontrendszer célja, hogy méltányosan és indokolható módon rangsorolja a kérelmezőket, lehetőséget biztosítva a leginkább rászorulóknak előnyben részesítésére, miközben csökkenti a szubjektív döntéshozatalt.

Bár a pontrendszer elsődlegesen a szociális alapon történő bérbeadás objektív és méltányos elbírálására szolgál, kiterjesztése a költség - és piaci alapú bérbeadásokra is indokolt volt. A költségelvű bérbeadás - amelynél a bérleti díj nem piaci, de nem is szociális alapú, hanem a fenntartási és üzemeltetési költségeket fedezi – sok esetben átmenetet képez a rászorultság és a fizetőképesség között. A pontrendszer alkalmazásával biztosítható, hogy a lakásokat azok kapják meg, akik nem feltétlenül a leginkább rászorulóknak, de szűkebb anyagi lehetőségeik miatt nem tudnak a piacon lakást bérelni. A szempontrendszer figyelembe veszi a jövedelmi helyzet mellett a család nagyságát, a településhez való kötődést, és a munkavégzés helyét, így elősegítve a helyi közösség fennmaradását.

A piaci alapú bérbeadás célja ugyan elsősorban a bevételek növelése, de az önkormányzat jogosult meghatározni, hogy ezen bérlakásokhoz is milyen szempontrendszer alapján juthatnak hozzá a pályázók. Lehetővé teszi a pályázók rangsorolását nemcsak anyagi, hanem közösségi szempontok szerint is. Előnyben részesíthetők azok, akik a településen dolgoznak, ott élnek hosszabb ideje, vagy a közszolgáltatásban dolgoznak.

A pontrendszer kiterjesztése minden bérleti kategóriára – szociális, költségelvű és piaci alapú – egységes, átlátható lakáshasznosítási rendszert teremt. Ez hozzájárul a lakásgazdálkodás célzott, hatékony és igazságos működéséhez.

A **közzjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat** birtokában, amennyiben a bérlő nem teljesíti kötelezettségeit, a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. (továbbiakban: Bérbeadó) bírósági per nélkül közvetlenül végrehajtást kérhet. Ez jelentősen csökkenti a lakáskiürítési és hátralékbehajtási eljárások idő- és költségigényét. A közzjegyzői okirat bevezetése súlyánál fogva megerősíti a bérlő felelősségtudatát, hiszen tudomásul veszi, hogy kötelezettségeinek megszegése jogkövetkezményekkel járhat. Tapasztalat, hogy bizonyos esetekben a bérlők nem fizetnek, nem tartják be a szerződéses kötelezettségeket, vagy nehezen hagyják el a lakást a jogviszony megszűnését követően. A közzjegyzői okirat prevenciós eszközként is működik, mivel már a szerződéskötés előtt világossá teszi a bérlő számára a következményeket.

A Rendelet ezen módosítása egységes és kiszámítható rendszert vezet be, amely minden bérlő esetében azonos jogkövetkezményekkel jár. Ez erősíti az önkormányzat döntéseinek

jogi megalapozottságát, és növeli a lakásgazdálkodás hatékonyságát.

A **nyugdíjasházi bérlakások adományának alapösszegében** hosszú ideje jelentősebb emelés nem történt, miközben az elmúlt években társadalmi-gazdasági változások következtek be. Az infláció mértéke, érdemben növelte az önkormányzati fenntartású ingatlanok üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségeit. A nyugdíjasházi lakások komfortszintjének és biztonságának biztosítása érdekében elengedhetetlen a rendszeres karbantartás és korszerűsítés. A jelenlegi alapösszeg nem teszi lehetővé az elvárt színvonal fenntartását, ami hosszú távon az ingatlan minőségének romlásához vezethet. A lakosság előregedésével egyre nagyobb igény mutatkozik a nyugdíjasházi elhelyezések iránt. A fenntartható működés feltétele a pénzügyi stabilitás, amelynek biztosítása érdekében szükséges az adomány alapösszegének aktualizálása.

A rendelet kiegészítése értelmében a jövőben egy pályázó egyidejűleg csak egy lakásra nyújthat be pályázatot. Ennek célja a pályázati eljárás átláthatóságának és méltányosságának megőrzése. Korábban előfordult, hogy egyes jelentkezők több lakásra is pályáztak, ami különösen licit esetén bonyodalmakat okozott, és kezelhetetlen versenyhelyzetet teremtett. Ez nemcsak az eljárást nehezítette meg, hanem igazságtalan helyzetet is előidézett. Az új szabály így elősegíti az egyenlő esélyeket és az eljárás egyszerűbb, kezelhetőbb lebonyolítását.

A fenti szempontok figyelembevételével a Rendelet módosítása indokolt és időszerű, a változtatás pedig hozzájárul a nyugdíjasházi bérlakások hosszú távú működésének biztonságához és színvonalának megőrzéséhez.

A lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. § értelmében az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A bírósági nyilvántartás alapján jelenleg ilyen szervezet városunkban nem működik.

A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére. A fentiekre tekintettel a hirdetmény mindkét rendelet vonatkozásában közzétételre került.

Fentiek alapján szükséges a Rendelet módosítása, amelyet az alábbi indokokkal terjesztek a tisztelt Közgyűlés elé.

INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz

A Rendelet 2. § (3) bekezdés a) pontja ae) alponttal egészül ki. A kiegészítés lehetővé teszi a piaci alapon meghirdetett lakások bérlőinek kijelölését. Ugyanezen szakasz (4) és (5) bekezdései pontosításra kerülnek.

A 2. §-hoz

A Rendelet 3. § 11. pontjában és 16. pontjában meghatározott fogalmak kerülnek pontosításra.

A 3. §-hoz

A Rendelet 5. § (2) bekezdés a) pontja kiegészítésre kerül az ac) alponttal, amely a piaci alapon történő lakásbérbeadást teszi lehetővé.

A 4. §-hoz

A Rendelet 6. § - ában történő pontosítások mellett, a (14) és (15) szakasz a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételét és annak szabályozását tartalmazza. A Rendelet ezen módosítása egységes és kiszámítható rendszert vezet be, amely minden bérlő esetében azonos jogkövetkezményekkel jár, amennyiben nem teljesíti kötelezettségeit. A közjegyzői okirat bevezetésével a Bérbeadó bírósági per nélkül közvetlenül

végrehajtást kérhet, ami csökkenti a lakáskiürítési és hátralékbehajtási eljárások idő - és költségigényét.

Az 5. §-hoz

A Rendelet 7. § - a pályáztatás közös szabályait egészíti ki a pályázati felhívás tartalmi elemeivel, valamint a pályázat benyújtásának elektronikus úton történő lehetőségével. A (15) és (17) szakaszok módosítása a bérbeadónak fizetendő óvadék kezelésének módját szabályozza.

A 6 - 7. §-hoz

A Rendelet 8 - 9. § - aiban a szociális alapon és költségelven történő pályáztatás elbírálásának szempontjait foglalja magába. A pontrendszer bevezetésének célja, hogy méltányosan és indokolható módon rangsorolja a kérelmezőket. A szempontrendszer figyelembe veszi a jövedelmi helyzet mellett a család nagyságát, a településhez való kötődést, és a munkavégzés helyét egyaránt, valamint csökkenti a szubjektív döntéshozatalt.

A 8. §-hoz

A Rendelet kiegészül a piaci alapon történő lakásbérbeadás fejezetével. A piaci alapon történő lakásbérbeadás hozzájárul a lakásállomány fenntartásának és karbantartásának finanszírozásához, valamint lehetőséget biztosít olyan bérlők számára is, akik szociális bérlakásra nem jogosultak, de lakhatásuk megoldására önkormányzati bérlakást választanának.

A 9. §-hoz

A nyugdíjasházi bérlakások esetében a Rendelet 12. § - a kiegészül az egy pályázati eljárás során benyújtható pályázatok számának korlátozásával. Ennek célja a pályázati eljárás átláthatóságának javítása, valamint a licit során felmerülő kezelhetetlen versenyhelyzet elkerülése.

A 10-12. §-hoz

A Rendelet ezen szakaszaiban a Garzonházban történő bérbeadás feltételei kerülnek pontosításra, valamint a bentlakás időtartama alatt fizetendő takarékoság összegének emelése is meghatározásra kerül. A fiatalok számára az önálló lakhatás megteremtése egyre nehezebb a magas ingatlanárak, albérletárak és hitelkamatok miatt. Az előírt takarékoság emelése segít számukra a lakáscélú megtakarításban, ezáltal könnyíti a lakáshoz jutást a 60 hónap letelte után.

A 13- 14. §-hoz

A Rendelet 19 - 20. § - a bérlőkijelölési jog alapján történő lakásbérbeadást szabályozza.

A 15- 19. §-hoz

A Rendelet 21-30. § - ai a Rendelet gyakorlatban történő alkalmazása során szükségessé vált pontosításokat tartalmazzák.

A 20. §-hoz

A Rendelet 33. § - ának értelmében a hivatal köteles a bérleti szerződés lejártá előtt legalább 90 nappal írásban értesíteni a bérlőt a szerződés lejáratának időpontjáról. Ezzel biztosítható, hogy a bérlő megfelelő időben tájékozódhasson, és készülhessen fel a lakásbérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelem benyújtásához szükséges mellékletek beszerzésére, vagy a lakás leadása esetén lakhatásának további megoldására.

A bérlőnek a bérleti szerződés megszűnését megelőző 30. napig van lehetősége, hogy írásban kérje a szerződés meghosszabbítását. Ez a határidő lehetővé teszi a bérlő számára, hogy

megfontolt döntést hozzon, ugyanakkor a bérbeadó számára is biztosítja a megfelelő tervezhetőséget.

A módosítás célja a kiszámíthatóság, az átláthatóság és a mindkét fél érdekeit szolgáló, jogilag rendezett eljárásrend megteremtése a bérleti jogviszonyok kezelése során.

A 21-22. §-hoz

A Rendelet 35-36. §-ai a Rendelet gyakorlatban történő alkalmazása során szükségessé vált pontosításokat tartalmazzák.

A 23. §-hoz

A pontrendszer bevezetésével és a Nyugdíjasházi bérlakások adomány alapösszegének emelése miatt szükségessé vált a melléletek kiegészítés és aktualizálása.

A 24-25. §-hoz

A Rendelet hatályvesztő és hatályba léptető rendelkezéseit tartalmazza.

A rendeletmódosítás 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 (a továbbiakban: Jat.) 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség az önkormányzatot jelen rendeletmódosítással kapcsolatban az Európai Unió Intézményeivel és tagállamaival nem terheli.

A Jat. 18. § (5) bekezdése szerint: „A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolásában a jogszabály előkészítője bemutathatja a szabályozással összefüggő azon részletes körülményeket, amelyek a szabályozás értelmezését segíthetik, továbbá ismertetheti a szabályozás előzményeit.”

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 elfogadandó rendeletnek jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása van, így a **fenti indokolást közzé kell tenni.**

Rendeleteti javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megalkotja/2025.(.....) önkormányzati rendeletét az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról.

(A rendelet elfogadásához minősített szótöbbség szükséges)

Nagykanizsa, 2025. június 23.




Horváth Jácint
polgármester

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének kiemelt célja, hogy a lehető leghatékonyabb módon hasznosítsa a tulajdonában álló önkormányzati bérlakások bérbeadását szem előtt tartva az önkormányzat és a bérlők érdekeit egyaránt.

[2] Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. §-ban, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 32. § (2) bekezdésében, a 35. §-ban, a 85/F. § (3) bekezdésében, valamint a 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, 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 következőket rendeli el:

1. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdés a) pont ae) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A közgyűlés hatáskörrel rendelkező bizottsága dönt:)

„ae) a szociális helyzet alapján, költségelven és piaci alapon meghirdetett önkormányzati bérlakások bérlőinek kijelöléséről,”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 2. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: hivatal) a bérbeadó közreműködésével látja el a bérlő kijelölés előkészítésével kapcsolatos, valamint a bérlőkijelöléstől a bérleti szerződés megkötéséig felmerülő adminisztratív tevékenységet.

(5) Az önkormányzati lakások kezelésével megbízott gazdasági társaság, a bérbeadó gyakorolja - e rendeletben foglaltak szerint - a bérbeadói jogokat és teljesíti a bérbeadóra háruló kötelezettségeket, valamint ellátja az ezekkel kapcsolatos feladatokat a bérleti szerződés megkötésétől annak megszűnéséig azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után is az önkormányzati tulajdonban álló lakás kiürítésével, használatával kapcsolatos jogvitában a bérbeadó jogosult a perindításra.”

2. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 3. § 11. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„11. *Környezettanulmány:* a pályázati előkészítő eljárás keretében az önkormányzati bérlakás bérleti jogának elnyerésére pályázók körében, továbbá önkormányzati bérlakást érintő ügyekben különösen a pályázók életkörülményeinek vizsgálata, a jogosultsági feltételek ellenőrzése céljából a hivatal által készített dokumentáció.”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 3. § 16. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„16. *Életvitelszerű tartózkodás:* olyan tartózkodási forma, amikor valaki rendszeresen, tartósan egy helyen él, ott tölti idejének jelentős részét, és ott folytatja mindennapi életét anélkül hogy ez feltétlenül állandó lakcímként lenne bejegyezve.”

3. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az önkormányzati lakások a következő jogcímeken adhatók bérbe:)

„a) pályázat útján:

- aa) szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás,
- ab) költségelven történő lakásbérbeadás,
- ac) piaci alapon történő lakásbérbeadás
- ad) csereszerződés alapján történő lakásbérbeadás,
- ae) üresen álló és felújításra szoruló lakások bérbeadása,
- af) nyugdíjasházi lakások bérbeadása,
- ag) garzonházi lakások bérbeadása,”

4. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Önkormányzati bérlakás – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – csak határozott időre adható bérbe. A határozott idejű lakásbérleti jogviszony időtartama – kivéve a 2. § (3) bekezdés a) pontjának ah) és ao) alpontjában foglaltakat – legfeljebb 5 év lehet. Lakáscsere alapján kötött bérleti szerződés időtartama személyhez kötődően igazodik a csere előtti lakásra kötött szerződés határozott, vagy határozatlan időtartamához.”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 6. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) 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.”

(3) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (13) és (14) bekezdéssel egészül ki:

„(13) A bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a bérlő közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz és annak egy eredeti példányát a bérbeadónak átadja.

(14) A közjegyzői díjat szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérbeadó, költségelvű és a piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérlő fizeti.”

5. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 7. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az üresen álló önkormányzati bérlakásokat a 19. § - 24. § kivételével csak nyílt pályázat útján lehet bérbe adni. A pályázati felhívást a hivatal a helyi sajtó útján, Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata honlapján (www.nagykanizsa.hu), valamint a hivatal hirdetőtábláján teszi közzé. A pályázatok benyújtásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy a kiírás napja és a pályázat benyújtására megjelölt határidő utolsó napja között rendelkezésre álló idő 15 napnál kevesebb nem lehet.

(2) Pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérlakás címét, településen és épületen belüli fekvését,
- b) a lakás főbb műszaki jellemzőit (alapterület, szobaszám, komfortfokozat, stb.),
- c) a bérlakás állapotát,
- d) a költség alapú lakbér összegét,
- e) a piaci alapú lakbér összegét,
- f) a bérleti jogviszony időtartamát,
- g) a lakás megtekintésének időpontját,
- h) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét és módját,
- i) a pályázaton való részvétel feltételeit,
- j) a garzonházi bérlakás szálláshasználati díjának összegét,
- k) a szociális alapú lakáspályázat értékelésének pontrendszerét
- l) a költségelvű lakáspályázat értékelésének pontrendszerét
- m) a piaci alapú lakáspályázat értékelésének pontrendszerét”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A pályázatot kizárólag az arra rendszeresített formanyomtatványon, az azon feltüntetett mellékletek hiánytalan csatolásával, a pályázati kiírásban megjelölt határidőn belül a hivatalban személyesen, ügyfélfelkapun keresztül elektronikusan vagy postai úton lehet benyújtani.”

(3) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Egy pályázó egyidejűleg több lakásra - kivéve a 12. § - ban foglalt esetben - is nyújthat be pályázatot. Amennyiben több lakás vonatkozásában is az ő pontszáma a legmagasabb a pályázatában megjelölt rangsor szerint nyeri el a bérleti jogot”

(4) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 7. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Érvénytelen a pályázat, ha

- a) határidőn túl nyújtották be,
- b) nem nagykorú nyújtotta be,
- c) a rendeletben meghatározott formanyomtatvány mellékleteit nem csatolták,
- d) a rendeletben meghatározott jogosultsági feltételeknek a pályázó nem felel meg,
- e) a pályázó az elbíráláshoz szükséges tényekről és körülményekről nem vagy hiányosan nyilatkozott,

f) a pályázó valótlan adatok közlésével, illetve valós adatok elhallgatásával vagy más módon megtévesztette a hivatalt.”

(5) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 7. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A 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 környezettanulmányt készíthet.”

(6) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 7. § (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(15) A bérlő által befizetett óvadékot a bérbeadó elkülönítve köteles kezelni.”

(7) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (22) bekezdéssel egészül ki:

„(22) A bérleti szerződés hatályát veszti, amennyiben a bérlő a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül nem adja át a bérbeadónak a 6. § (13) bekezdése szerinti közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot.”

6. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 8. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A pályázat elbírálásának szempontjait a 1. mellékletben szereplő pontrendszer tartalmazza.

(5) A hivatal a feltételeknek megfelelő pályázókat az 1. mellékletben szereplő pontrendszer alapján sorrendbe állítja. A legmagasabb pontszámmal rendelkező pályázónál környezettanulmányt készít. A környezettanulmány célja annak vizsgálata, hogy a pályázó jövedelmi és vagyoni viszonyai a pályázó tényleges szociális helyzetét tükrözik, valamint életkörülményei alapján a bérlakás rendeltetésszerű és szerződési feltételeknek megfelelő használata biztosítható. Pontegyenlőség esetén a bizottság sorsolással dönt a nyertes pályázatról.”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 8. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A lakásbérleti szerződés megszűnését követően lakáshasználó a lakásra - a szerződés megszűnésétől számított két hónap elteltével - a lakások bérleti díjáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott költségelvű bérleti díjjal megegyező használati díjat köteles fizetni.”

7. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Költségelven történő lakás bérbeadására az a személy nyújthat be pályázatot, aki

a) a csatolt jövedelem- és vagyonyilatkozat alapján a 8. § (1) bekezdése szerint nem minősül szociálisan rászoruló személynek,

- b) hasznosítható lakóingatlan tulajdonnal nem rendelkezik,
- c) Nagykanizsa város közigazgatási területén legalább egy éve lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, vagy legalább 3 éves folyamatos munkaviszonyt igazol, ahol a munkavégzés helye Nagykanizsa Megyei Jogú Város közigazgatási területén van.”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A pályázat elbírálásának szempontjait a 2. mellékletben szereplő pontrendszer tartalmazza.”

(3) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A hivatal a feltételeknek megfelelő pályázókat az 2. mellékletben szereplő pontrendszer alapján sorrendbe állítja. A legmagasabb pontszámmal rendelkező pályázónál környezettanulmányt készíthet. A környezettanulmány célja annak vizsgálata, hogy a pályázó jövedelmi és vagyoni viszonyai a pályázó tényleges szociális helyzetét tükrözik, valamint életkörülményei alapján a bérlakás rendeltetésszerű és szerződési feltételeknek megfelelő használata biztosítható. Pontegyenlőség esetén a bizottság sorsolással dönt a nyertes pályázatról.

(5) A lakásbérleti szerződés megszűnését követően lakáshasználó a lakásra a szerződés megszűnésétől számított két hónap elteltével a költségelvű bérleti díj kétszeresével megegyező használati díjat köteles fizetni.”

8. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„7/A. Piaci alapon történő lakásbérbeadás

9/A. §

- (1) Piaci alapon történő lakásbérbeadásra pályázatot nyújthat be az a személy,
- a) aki vállalja Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakások bérleti díjáról szóló helyi rendeletben meghatározott piaci alapú alaplakbér megfizetését,
 - b) a lakással kapcsolatos fizetési kötelezettségeket vállalja és annak eleget tud tenni,
 - c) az alaplakbér, illetve a liciten kialakult lakbér összeg nem haladja meg a pályázó fizetőképességét.

(2) A pályázat elbírálásának szempontjait a 3. mellékletben szereplő pontrendszer tartalmazza.

(3) A lakásbérleti szerződés megszűnését követően lakáshasználó a lakásra a szerződés megszűnésétől számított két hónap elteltével a piaci alapú bérleti díj kétszeresével megegyező használati díjat köteles fizetni.”

9. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Egy pályázó egyidejűleg egy lakásra nyújthat be pályázatot. Amennyiben ugyanazon lakásra kiírt pályázatra azonos feltételek mellett több érvényes ajánlat érkezik, úgy a hivatal licittárgyalást tart. A licitet 15 napon belül kell megtartani az 4. mellékletben foglaltak alapján.”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 12. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Amennyiben a lakásra csak egy - lakhatási jog megváltására felajánlott összeget felajánló - pályázó van, akkor a licitet mellőzni lehet, amennyiben pályázó a 5. mellékletben meghatározott alapösszeget felajánlja.”

10. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Garzonházi lakásra pályázatot nyújthatnak be azok a magyar állampolgárok, akik,)

„c) saját családi környezetükben elhelyezésük nem oldható meg és nem rendelkeznek lakóingatlanok minősülő ingatlan adásvétel, csere vagy ajándékozás útján szerzett tulajdonjogával vagy önkormányzati lakásbérleti szerződéssel,”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Garzonházi lakásra pályázatot nyújthatnak be azok a magyar állampolgárok, akik,)

„e) a házastársak (élettársak) legalább egyike Nagykanizsa Megyei Jogú Város közigazgatási területén munkahellyel, önálló vállalkozással vagy gazdasági társaságban tagsággal rendelkezik és ezen keresőtevékenységéből kifolyólag a személyi jövedelemadóról szóló törvény alapján adókötelezettnek minősül,”

11. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A takarékosagra ösztönzés a kötelezően előírt takarékoság útján valósul meg, melynek formája Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménnyel megkötött megtakarítási forma. A megtakarítási forma megléte a bérleti szerződés megkötésének feltétele. A havonta fizetendő takarékoság összege minimum 50.000 Ft.”

12. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérlők a szerződés megszűnését követő 30 nap elteltével kötelesek a lakást elhagyni, kivéve a (4) és (6) bekezdésekben foglalt esetekben.”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 18. § (6) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakásbérleti szerződés - a legfeljebb 60 hónap időtartam lejártát követően - kérelemre, legfeljebb egy alkalommal 6 hónap időtartamra meghosszabbítható.)

„b) amennyiben a bérlők a lakásbérleti szerződés lejártakor önálló lakást nem vásároltak vagy építettek, és az előtakarékosági szerződésben foglalt szerződéses összeget önhibájukon kívül nem tudják igénybe venni.”

13. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Bérlőkijelölési joggal érintett lakás a 6. mellékletben felsorolt önkormányzati tulajdonú bérlakás.”

14. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 20. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„20. §

(1) A bérlőkijelölési jog

- a) jogszabályon, vagy
 - b) a Közgyűlés döntésén
- alapulhat.

(2) Az önkormányzat és a bérlőkijelölési jog jogosultja közötti – az (1) bekezdés b) pontja esetén a bérlőkijelölési jog alapításáról is rendelkező – megállapodás jóváhagyására a Közgyűlés jogosult.

(3) A jogszabályon alapuló bérlőkijelölési jog kivételével bérlőkijelölési jogot alapító megállapodás az Áht. 3/A. § (1) bekezdése szerinti közfeladatot ellátására szerződött, vagy azt alaptevékenységeként végző szervezettel, valamint többségi tulajdonú önkormányzati gazdasági társasággal köthető.

(4) A bérlőkijelölési jog alapításával egyszeri vagy többszöri – de legfeljebb 3 alkalommal történő – bérlőkijelölés biztosítható a jogosult részére, azzal, hogy a bérlőkijelölési jog biztosításáról szóló megállapodás a megkötéséről számított 15 év után megszűnik.

(5) A bérlőkijelölési jog alapítása közfeladat ellátása esetén ingyenesen is történhet, egyéb esetben a bérlőkijelölési jog ellenértékeként a jogosult egyszeri alkalomra szóló bérlőkijelölési jog esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-val megegyező, több alkalomra szóló bérlőkijelölési jog esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-val megegyező mértékű összeg megfizetésére köteles a jog jogosultja.

(6) A bérlőkijelölési jogot alapító megállapodásban tartalmazza

- a) a bérlőkijelölési joggal érintett lakás(ok) megjelölését,
- b) azt, hogy a bérlőkijelölési jog egy vagy több alkalomra szól,
- c) a bérlőkijelölési jog alapításának ellenértékét,
- d) a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit,
- e) azt, hogy a bérlőkijelölési joggal érintett lakás szerződéskötés idején irányadó állapota szerint a lakás szociális alapon, költséggelven vagy a piaci alapú lakbér alapján kerül kiadásra a kijelölt bérlő részére,

- f) a kijelölt bérlő számára biztosított bérleti jogviszony határozott időtartamát,
- g) arra vonatkozó rendelkezést, hogy a bérlőkijelölési jog gyakorlója köteles a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor a lakás kiürített és rendeltetésszerű állapotban történő visszaadása érdekében a bérlőnél eljárni.
- (7) Ha a bérlőkijelölési joggal érintett lakás megüresedik, a bérlőkijelölésre, illetve a bérlőkiválasztásra jogosultat 15 napos határidővel fel kell hívni, hogy közölje a bérlő személyét, és határozza meg a bérbeadásnak azon feltételeit, amelyekre jogszabály vagy a megállapodás feljogosítja.
- (8) Amennyiben a bérlőkijelölési jog a jogosultat az önkormányzattal kötött megállapodás alapján illeti meg, és bérlőkijelölési jogával a (7) bekezdés szerinti esetben nem él, továbbá a jogosult nyilatkozik arról, hogy a lakás bérbeadásához hozzájárul, úgy a lakás az általános szabályok szerint adható bérbe. Amennyiben a jogosult az általános szabályok szerinti bérbeadáshoz nem járul hozzá és hatályos bérleti szerződés hiányában a bérlőkijelölési jogú lakás üresen áll, a lakbért, a közüzemi díjakat és a közös költséget a bérlőkijelölési jog jogosultja köteles megfizetni.
- (9) A (7) bekezdés szerinti felhívásban a bérlőkijelölésre jogosulttal azt is közölni kell, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a bérleti szerződést nem lehet megkötni, köteles a lakás költségelven megállapított lakbérének megfelelő összeget és a külön szolgáltatás díját, valamint az üresen állásával együtt járó egyéb költségeket megtéríteni.
- (10) A bérlőkijelölési jog jogosultja által kijelölt személlyel kötött bérleti szerződésen alapuló kötelezettségvállalás végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalásának költségét – ellenkező megállapodás hiányában – a bérlőkijelölési jog jogosultja viseli.
- (11) A bérlőkijelölési jog a jogosult vezetőjét illeti meg, aki az általa vezetett szervvel munkaviszonyban, közszolgálati jogviszonyban, azzal azonos tartalmú, rendszeres munkavégzésre irányuló jogviszonyban (a továbbiakban együtt: munkaviszonyban) álló személyt jelölhet bérlőnek.
- (12) A bérlet ideje a jelölő szerv javaslata alapján a jelölt személy jelölő szervvel fennálló munkaviszonya idejéig, de legfeljebb 5 évig tart.
- (13) A kijelölt bérlő részére a bérlakás bérbeadásáról – amennyiben megállapodás eltérően nem rendelkezik – a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A bérlőkijelölési jog alapján a lakásbérleti szerződést a bérbeadó köti meg a bérlővel.
- (14) A bérlőkijelölési jog jogosultja nem adhat hozzájárulást a lakás albérletbe adásához, vagy másnak a használatába adásához, a lakásbérleti jog folytatására irányuló tartási szerződéshez, továbbá a lakásra bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, annak a bérleti joga nem folytatható.
- (15) A jogosultat a bérlőkijelölési jogról történő lemondásért térítési díj, vagy az alapításkor megfizetett ellenérték visszatérítése nem illeti meg.”

15. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. §

Az önkormányzat tulajdonában álló - 7. mellékletben felsorolt - műterem lakásokra az Ltv., valamint a műteremlakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 15/1995. (XII.29.) MKM rendelet szabályai az irányadók.”

16. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 22. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Városérdekből önkormányzati bérlakást csak olyan személynek lehet bérbe adni, akinek, vagy a vele együtt költöző személynek Nagykanizsán nincs lakóingatlan minősülő ingatlantulajdona, önkormányzati lakásnak nem bérlője.”

17. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 24. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Szolgálati lakásnak minősül az 8. mellékletben és a 9. mellékletben felsorolt önkormányzati tulajdonú bérlakás a lakáshoz tartozó nem lakás célú helyiséggel együtt.

(2) Az 8. 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 a lakások bérleti díjáról szóló önkormányzati rendelet szerinti szociális helyzet alapján számított lakbér illeti meg.”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 24. § (4)–(6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A 9. mellékletben felsorolt szolgálati lakásra lakásbérleti szerződés elsősorban a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 4. pontjában, valamint az alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény 5. § (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 a lakások bérleti díjáról szóló önkormányzati rendelet szerinti szociális helyzet alapján számított lakbér illeti meg.

(5) Amennyiben a 9. 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 bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt a lakások bérleti díjáról szóló önkormányzati rendelet szerinti költség alapú bérleti díjat köteles fizetni.

(6) Amennyiben a 9. 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.”

18. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 27. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Önkormányzati lakás bérleti jogának másik bérleti jogra, illetve magántulajdonjogra történő cseréjéhez történő hozzájárulás megadásáról a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének hatáskörrel rendelkező bizottsága dönt.”

19. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 30. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(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 a saját lakhatásának megoldására alkalmas lakóingatlan tulajdonjogával és haszonélvezetével nem rendelkezik és”

20. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 33. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„33. §

(1) A határozott idejű bérleti szerződés lejártá előtti 90 nappal a hivatal értesíti a bérlőt a szerződés megszűnésének időpontjáról és tájékoztatja, hogy a bérleti jogviszony meghosszabbításának feltétele a kérelmének a lejáratot megelőző 30 napon belüli benyújtása.

(2) A hivatal az értesítésben felhívja bérlő figyelmét arra, 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.

(3) Bérlő a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelmét a hivatalnál nyújthatja be.

(4) Határozott idejű bérleti jogviszony meghosszabbítására csak 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.”

21. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 35. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. §

A 33. § (3) bekezdésében, valamint a 34. §-ban meghatározott esetekben a hivatal megvizsgálja a bérlő, illetve lakáshasználó szociális helyzetét, valamint környezettanulmányt készíthet. Amennyiben megfelel a 8. § (1) bekezdésében meghatározott feltételeknek, a továbbiakban szociális helyzet alapján történik a bérbeadás. Abban az esetben, ha nem felel meg a 8. § (1) bekezdésében meghatározott jogosultsági feltételeknek, akkor a továbbiakban a bérbeadás csak költség alapon történhet.”

22. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérleti jog folytatására irányuló kérelmet a lakásbérleti jog folytatására jogosult személynek a halálesetet követően a hivatalnál kell benyújtani. A hatáskörrel rendelkező bizottság elismeri a lakásbérleti jog folytatására való jogosultságot.”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 36. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Ha az elhalt bérlőnek a bérbeadóval szemben fennálló tartozása van, akkor a bérbeadó a megtérülés érdekében köteles a tartozást hagyatéki teherként bejelenteni.”

23. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 7. melléklet lép.

(3) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 8. melléklet lép.

(4) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(5) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(6) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

(7) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet a 1. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

(8) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 8. melléklettel egészül ki.

(9) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet a 9. melléklet szerinti 9. melléklettel egészül ki.

24. §

Hatályát veszti az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet

- a) 3. § 5. pont c) alpontja,
- b) 5. § (2) bekezdés b) pont bf) alpontja,
- c) 6. § (3) bekezdése,
- d) 7. § (10) bekezdése,
- e) 9. § (3) bekezdése,
- f) 22. § (6) bekezdés a) pontja,
- g) 29. § (3) bekezdése,

25. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2025. július 1-jén lép hatályba.

(2) A 20. § 2025. augusztus 1-jén lép hatályba.

Nagykanizsa, 2025. június

dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Horváth Jácint
polgármester

A kihirdetés napja: 2025. június

dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez
„7. melléklet a 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez

Műterem lakások

	A	B
1	Lakások címe	Lakások helyrajzi száma
2	Nagykanizsa, Bartók B. u. 10. em. 4. ajtó	3051/21/A/61
3	Nagykanizsa, Bartók B. u. 10. em. 5. ajtó	3051/20/A/61
4	Nagykanizsa, Jókai u. 52. fsz. 1. ajtó	1509/2
5	Nagykanizsa, Jókai u. 52. fsz. 2. ajtó	1509/2

”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez
 „8. melléklet a 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez

Köznevelési intézmény területén található szolgálati lakások

	A	B
1	Szolgálati lakások címe	Lakások helyrajzi száma
2	Nagykanizsa, Hevesi u. 2.	3049/58
3	Nagykanizsa, Csokonai u. 1.	3074
4	Nagykanizsa, Attila u. 2.	2983/A/1
5	Nagykanizsa, Ady E. u. 74/A.	3761/1
6	Nagykanizsa, Ady E. u. 74/A.	3761/1
7	Nagykanizsa, Ady E. u. 74/A.	3761/1
8	Nagykanizsa, Ady E. u. 74/A.	3761/1
9	Nagykanizsa, Platán sor 3.	2969
10	Nagykanizsa, Rozgonyi u. 23.	1244
11	Nagykanizsa, Rozgonyi u. 7.	1213/44

”

Nyugdíjasház licitszabályzata

1. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata a tulajdonában lévő nyugdíjasházi lakások bérbeadását a jelen szabályzatban meghatározott eljárási rend szerint folytatja le.
2. A zártkörű licitet a pályázati felhívásban meghatározott helyen és időpontban kell megtartani. A licitet a hivatal dolgozója vezeti és jegyzőkönyvvezető útján gondoskodik a jegyzőkönyv elkészítéséről.
3. A licitet nem folytathatja le az a személy, aki:
 - 3.1. a pályázó személy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdés 2. pontja szerinti hozzátartozója,
 - 3.2. vagy egyéb okból elfogult.
4. A kizárásra okot adó tényezőt a licit lefolytatásával megbízott személy köteles haladéktalanul bejelenteni a jegyzőnek. A kizáró okot a liciten részt vevő is bejelentheti. A kizáró ok fennállásáról a jegyző dönt.
5. A licitáláson személyesen az vehet részt, aki pályázatát határidőben benyújtotta, illetve a pályázót a meghatalmazottja is képviselheti. A meghatalmazást írásba kell foglalni. A liciten részt vesz továbbá a bérbeadó munkatársa. A liciten való részvételről jelenléti ív készül.
6. A pályázó, vagy meghatalmazottja a liciten történő adategyeztetésnél köteles bemutatni a licit vezetőjének személyi igazolványát, meghatalmazott esetén a meghatalmazását is.
7. A licit vezetője gondoskodik a licit technikai feltételeiről, a liciten megjelenteket számba veszi. A licitálás előtt tájékoztatást ad a pályázat alapjául szolgáló bérleti szerződés tervezetéről és a lakás induló adományának összegéről, a licitlépcső mértékéről, és a licitálás menetéről.
8. A licit során megajánlható legkisebb adomány a rendelet 5. mellékletében foglaltakkal egyezik meg.
9. A licit lebonyolítása során az ajánlati összeget legalább a licit felhívásban meghatározott összeggel lehet emelni.
10. A licit vezetője minden egyes újabb ajánlatnál rögzíti azt - illetve jegyzőkönyvbe is rögzítésre kerül-, hogy ki tartja az összeget (sorszám szerint).
11. A megemelt összegre nem licitálhat az, aki az alacsonyabb összegre nem licitált.
12. A licitet addig kell folytatni, amíg az ajánlati árat egy licitáló tartja csak.
13. A levezető személy a legmagasabb ajánlatot tevő személyét a liciten megállapítja.
14. A licitről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell:
 - 14.1. a licit helyét, idejét,

- 14.2. a jelenlévők nevét, megjelölését, képviseleti jogosultságukat és igazolásuk módját, aláírását a jegyzőkönyv mellékletét képező jelenléti íven feltüntetve,
- 14.3. a levezető személyét,
- 14.4. a licit menetét, a liciten tett ajánlatokat,
- 14.5. a licit kimenetelét vagy eredménytelenségét,
- 14.6. a legmagasabb ajánlatot tevő személyt és ajánlatát,
- 14.7. a szerződéskötés feltételeire és határidejére vonatkozóan megadott kioktatás megtörténtét.
- 14.8. A licitről készült jegyzőkönyvet a licitet vezető személy és a jegyzőkönyvvezető, valamint a liciten résztvevő személyek írja alá.
15. A licit jegyzőkönyvét és a jelenléti ívet a hivatal a bérbeadó részére - a bérlőkijelöléssel egyidejűleg - megküldi, a bérbeadó a bérleti szerződéssel együtt megőrzi.
16. Mellőzni lehet a licitet, ha egy lakásra csak egy pályázó van és az adomány alapösszegét felajánlja.”

4. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez
 „5. melléklet a 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez

Nyugdíjasházi bérlakások adományának alapösszege

	A	B	C
1	Lakás (m²)	Darab	Lakástípusonként az adomány értéke (Ft)
2	garzon (25,26 m ²)	15	3 500 000
3	1+fél szoba (32,13 m ²)	2	4 000 000
4	1+fél szoba (36,76 m ²)	8	4 500 000
5	1+fél szoba (42,36 m ²)	6	5 000 000
6	1+fél szoba (45,53 m ²)	2	5 500 000
7	1+fél szoba (53,34 m ²)	2	6 000 000

”

Pontrendszer szociális helyzet alapján

1. Jövedelmi szint	
Havi nettó jövedelem (háztartás/fő)	
60.000,- Ft alatt	20 pont
60.001,-Ft - 70.000, - Ft	15 pont
70.001,- Ft - 80.000,-Ft	12 pont
80.001,- Ft - 90.000,-Ft	9 pont
90.001,-Ft - 99.750,-Ft	6 pont
Havi nettó jövedelem (egyedülálló)	
80.000,-Ft alatt	20 pont
80.001,-Ft - 90. 000,-Ft	15 pont
90.001,-Ft - 100. 000,-Ft	12 pont
100.001,-Ft - 110. 000,-Ft	9 pont
110.001,-Ft - 120. 000,-Ft	6 pont
120.001,-Ft – 128. 250,-Ft	3 pont
2. Lakhatási helyzet	
Hajléktalan / átmeneti elhelyezést nyújtó intézményben él (az intézményvezető ajánlásával)	20 pont
Lakhatás ideiglenes (családnál, szívésségi alapon)	5 pont
Lakhatás elvesztésének veszélye (pl: kilakoltatás végrehajtóval, rendőrségi vagy bírósági jegyzőkönyvvel...)	10 pont
Albérletben él	3 pont
3. Családi állapot és gyermekek száma	
Egyedülálló szülő, gyerekkel	10 pont
Házaspár vagy élettársak, gyerekkel	5 pont
Egyedülálló gyerek nélkül	8 pont
Házaspár/élettárs gyerek nélkül	4 pont
4. Foglalkoztatottsági helyzet	
Főállású munkaviszony (személyenként)	10 pont
Egyszerűsített foglalkoztatás	6 pont
Munkanélküli (álláskeresősi ellátásra jogosult)	5 pont
Alkalmi munkavállaló	2 pont
Munkanélküli (ellátás nélkül)	0 pont
5. Egészségügyi helyzet	
Fogyatékossgal élő pályázó vagy a pályázóval egy háztartásban élő fogyatékkal élő személy	20 pont

Tartósan beteg pályázó, vagy a pályázóval egy háztartásban élő tartósan beteg személy	10 pont
6. Egyéb szempontok	
Egészségtelen vagy rossz lakáskörülmények	10 pont
Egynél több eltartott gyermek	gyermekenként 2 pont
Korábbi érvényes lakáspályázat pályázatonként	3 pont (de maximum 9 pont)
Nyugdíjas/ rokkantnyugdíjas/ nyugdíjas rokkantnyugdíjas, együtt költöző családtag	személyenként 2 pont
Rehabilitációs ellátásban, rokkantsági ellátásban részesül	6 pont
Pályázó a CSSK-val együttműködik, együttműködési megállapodás csatolásával	2 pont
bizottsági döntés alapján egyedi méltánylás alapján	10 pont

”

6. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez
 „6. melléklet a 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez

Bérlőkijelölési joggal érintett lakások

	A	B
1	Lakások címe	Lakások helyrajzi száma
2	Nagykanizsa, Múzeum tér 5. 3. em. 22. ajtó	1180/A/24
3	Nagykanizsa, Múzeum tér 5. 2. em. 15. ajtó	1180/A/17
4	Nagykanizsa, Múzeum tér 5. 3. em. 20. ajtó	1180/A/22
5	Nagykanizsa, Hevesi út 1. A. lph. IV. em. 3. ajtó	3070/18/A/14
6	Nagykanizsa, Hevesi út 1. B. lph. IV. em. 1. ajtó	3070/18/A/26
7	Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 28. C. lph. 1. em. 3. ajtó	2006/3/A/32
8	Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 28. C. lph. 3. em. 8. ajtó	2006/3/A/37
9	Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 28. A. lph. 1. em. 3. ajtó	2006/3/A/17
10	Nagykanizsa, Csokonai u. 2. A. lph. 2. em. 2. ajtó	3099/14/A/21
11	Nagykanizsa, Ady Endre u. 11. 3. em. 27. ajtó	2272/A/29
12	Nagykanizsa, Bartók Béla u. 9. A. lph. 3. em. 1. ajtó	3082/A/9
13	Nagykanizsa, Bartók Béla u. 9. A. lph. 1. em. 2. ajtó	3082/A/4
14	Nagykanizsa, Bartók Béla u. 9. C. lph. fsz. 1. ajtó	3082/A/29
15	Nagykanizsa, Bartók Béla u. 10. C. lph. 1. em. 1. ajtó	3051/4/A/31
16	Nagykanizsa, Zemplén Gy. u. 4/D. 3. em. 11. ajtó	3049/40/A/57
17	Nagykanizsa, Munkás u. 12. A. lph. 1. em. 3. ajtó	3051/35/A/3
18	Nagykanizsa, Munkás u. 12. A. lph. 4. em. 14. ajtó	3051/35/A/14
19	Nagykanizsa, Batthyány u. 16. fsz. 1.	2297/A/1
20	Nagykanizsa, Berzsenyi D. u. 10. A. lph. fsz. 3. ajtó	1363/8/A/5
21	Nagykanizsa, Fő út 8. I. lph. I. em. 8. ajtó	1948/A/39
22	Nagykanizsa, Városkapu krt. 16. A. lph. 2. em. 1. ajtó	3059/40/A/23
23	Nagykanizsa, Sugár út 2/B. 2. em. 3. ajtó	1187/A/11
24	Nagykanizsa, Liszt Ferenc u. 2. B. lph. 3. em. 2. ajtó	3048/5/A/24
25	Nagykanizsa, Hevesi u. 1. C. lph. 1. em. 2. ajtó	3070/18/A/32
26	Nagykanizsa, Hevesi u. 1. C. lph. 3. em. 2. ajtó	3070/18/A/38
27	Nagykanizsa, Hevesi u. 1. C. lph. 4. em. 1. ajtó	3070/18/A/40
28	Nagykanizsa, Hevesi u. 1. D. lph. 1. em. 1. ajtó	3070/18/A/46
29	Nagykanizsa, Hevesi u. 1. D. lph. 1. em. 3. ajtó	3070/18/A/48
30	Nagykanizsa, Hevesi u. 1. D. lph. 4. em. 2. ajtó	3070/18/A/56
31	Nagykanizsa, Hevesi u. 1. E. lph. fsz. 1. ajtó	3070/18/A/59
32	Nagykanizsa, Kodály Z. u. 6. B. lph. fsz. 2. ajtó	3051/9/A/16
33	Nagykanizsa, Kodály Z. u. 6. B. lph. 1. em. 1. ajtó	3051/9/A/18
34	Nagykanizsa, Kodály Z. u. 6. C. lph. 4. em. 2. ajtó	3051/9/A/42

	A	B
35	Nagykanizsa, Liszt. Ferenc u. 8. C. lph. 2. em. 2. ajtó	3048/2/A/37
36	Nagykanizsa, Liszt. Ferenc u. 8. D. lph. 2. em. 3. ajtó	3048/2/A/52
37	Nagykanizsa, Liszt. Ferenc u. 8. D. lph. 3. em. 2. ajtó	3048/2/A/54
38	Nagykanizsa, Munkás 12. B. lph. 1. em. 1. ajtó	3051/35/A/17
39	Nagykanizsa, Munkás 12. B. lph. 2. em. 1. ajtó	3051/35/A/20
40	Nagykanizsa, Munkás 12. C. lph. fsz. 2. ajtó	3051/35/A/30
41	Nagykanizsa, Munkás 12. D. lph. fsz. 1. ajtó	3051/35/A/43
42	Nagykanizsa, Teleki u. 11. B. lph. 4.em. 3. ajtó	3099/20/A/28
43	Nagykanizsa, Városkapu krt. 9. A. lph. 2. em. 1. ajtó	3063/7/A/5
44	Nagykanizsa, Városkapu krt. 9. B. lph. 3. em. 1. ajtó	3063/7/A/25
45	Nagykanizsa, Városkapu krt. 9. B. lph. 3. em. 3. ajtó	3063/7/A/27
46	Nagykanizsa, Városkapu krt. 9. C. lph. 2. em. 2. ajtó	3063/7/A/38
47	Nagykanizsa, Városkapu krt. 9. D. lph. 2. em. 3. ajtó	3063/7/A/55

”

7. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez
 „2. melléklet a 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez

Pontrendszer költségelven

Havi nettó jövedelem (háztartás/fő)	
99.751,-Ft -150.000,-Ft	10 pont
150.001,-Ft - 200.000, - Ft/fő	7 pont
200.001,-Ft - 250.000, - Ft/fő	5 pont
250.001, - Ft/fő felett	0 pont
Havi nettó jövedelem (egyedülálló)	
128.251,-Ft- 150.000,-Ft	20 pont
150.001,-Ft- 200.000,-Ft	15 pont
200.001,-Ft -250.000,-Ft	10 pont
250.001,-Ft-300.000,-Ft	8 pont
300.001,-Ft- 350.000,-Ft	5 pont
350.001,-Ft felett	0 pont
Pályázó albérletben él	2 pont
Pályázó szívdességi lakáshasználó	0 pont
A lakás, ahol él túlsúfolt (több mint 2 fő/szoba)	3 pont
A lakás, ahol él műszakilag nem megfelelő (pl. beázik, komfort nélküli...)	4 pont
Legalább 1 éve folyamatos munkaviszonya van	5 pont
Legalább 3 éve folyamatos munkaviszonya van	6 pont
Legalább 5 éve folyamatos munkaviszonya van	7 pont
Albérleti szerződése 3 hónapon belül megszűnik (írásbeli felmondást mellékelni kell)	5 pont
Gyermekeket nevel (1 gyermek: 5 pont, 2 vagy több gyermek: 10 pont)	5 pont, 10 pont
Tartósan beteg, vagy fogyatékos gyermekeket nevel	10 pont
Egyedülálló szülő	5 pont
Nyugdíjas	5 pont
Fogyatékkal élő személy él a háztartásban	8 pont
Tartósan beteg személy él a háztartásban (szakorvosi igazolással)	4 pont
Egészségügyi szolgálati jogviszony, közalkalmazotti jogviszony vagy köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban álló személy	10 pont
Korábbi érvényes lakáspályázat pályázatonként	3 pont alkalmanként, de maximum 9 pont
Lakásfenntartási hozzájárulást nem vesz igénybe	5 pont
bizottsági döntés alapján egyedi méltánylás alapján	10 pont

”

Pontrendszer piaci alapon

Nagykanizsán bejelentett lakóhelye/tartózkodási helye van, legalább 1 év	2 pont
Nagykanizsán bejelentett lakóhelye/tartózkodási helye van több, mint 5 éve	4 pont
Nagykanizsai székhelyű vagy telephellyel rendelkező munkáltatóval munkaviszonyban áll	5 pont
Legalább 1 éve folyamatos munkaviszonya van	2 pont
Legalább 3 éve folyamatos munkaviszonya van	4 pont
Legalább 5 éve folyamatos munkaviszonya van	6 pont
A háztartás igazolt jövedelme legalább a megpályázott lakás bérleti díjának négyszerese.	5 pont
Jegyzett pénzügyintézetnél kötött lakás-előtakarékossági szerződéssel rendelkezik.	5 pont
Nagykanizsai munkaviszonnyal rendelkező, diplomás pályakezdő.	5 pont
Egészségügyi szolgálati jogviszony, közalkalmazotti jogviszony vagy köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban álló személy.	8 pont
Vállalja a bérbeadó által megállapított havi bérleti díj összegű megfizetését	
2 hónapra	4 pont
3 hónapra	6 pont
4 hónapra	8 pont
6 hónapnál hosszabb időre	15 pont
bizottsági döntés alapján egyedi méltánylás alapján	10 pont

”

9. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez
„9. melléklet a 31/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez

Egészségügyi alapellátási célt szolgáló ingatlanon található szolgálati lakások

	A	B
1	Szolgálati lakások címe	Lakások helyrajzi száma
2	Nagykanizsa, Alkotmány u. 75.	4088
3	Nagykanizsa, Jókai 50.	1511
4	Nagykanizsa, Miklósfa u. 10.	30074

”

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

az önkormányzati bérlakásokól szóló 31/2023. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításához

1. Társadalmi hatások

Az önkormányzati lakásállomány hatékonyabb kezelésével a település lakosságának változó igényeihez igazodik az önkormányzati bérlakások bérbeadása.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása hozzájárul a bérlakások hosszú távú működésének biztonságához és színvonalának megőrzéséhez, egyben új típusú lakásbérbeadási forma lehetőségét nyitja meg.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet végrehajtása során az adminisztratív terhek nem növekednek.

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

Az önkormányzati bérlakások hasznosításának rugalmasabbá tétele, a lakásigények méltányosabb elbírálása, az önkormányzati lakásállomány hatékonyabb kezelése a település lakosságának változó igényeihez igazodva.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személy, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

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