Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének

**19/2021. (X.29.) önkormányzati rendelete**

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint

az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 18/2018. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 2. számú mellékletében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti feladatkörében eljárva, a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2019. (XI. 1.) önkormányzati rendelet 2. sz. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Berettyóújfalu Város Önkormányzata Humánpolitikai Bizottsága és Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 18/2018. (XI. 30.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

1. **§**

A Rendelet 4. § (4) bekezdésében a „30 nappal” szövegrész helyébe a „15 nappal” szöveg lép.

1. **§**

A Rendelet 8. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(Nem jogosult szociális helyzet alapján bérlakásra)

b) aki a pályázat során szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára az elbírálásnál jogtalan előnyt jelentenek, valamint aki a pályázat elbírálása szempontjából jelentős tényt, adatot elhallgat.”

1. **§**

A Rendelet 8. § (7) és (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(7) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek meglétét határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén évente, határozott idejű bérleti jogviszony esetén a jogviszony meghosszabbítása iránti kérelem elbírálása során, de legalább évente felül kell vizsgálni.

(8) Ha a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy az (1) bekezdés a) pontjában vagy a (3) bekezdés a) pontjában meghatározott jövedelmi, vagyoni feltételek már nem állnak fenn, költségelvű lakbért kell megállapítani, melynek összege az 1. számú melléklet 5. pontjában meghatározott összeg.”

1. **§**

A Rendelet 13. § (1) bekezdésében az „Orbán Balázs tér 1. szám alatti” szövegrész helyébe a „Herpály utcai” szöveg lép.

1. **§**

A Rendelet 15. §-a a következő j) és k) pontokkal egészül ki:

„(A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell)

j) azt a kikötést, hogy a bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni,

k) az alábbi, felmondási alapul szolgálható okokat:

ka) bérleti díj és közüzemi díjak nem fizetése,

kb) a bérlő a lakásban nem lakik életvitelszerűen,

kc) a lakásban és a szomszédos lakásokban lakók nyugalmát zavarja, vagy velük szemben az együttélés általánosan elfogadott követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít,

kd) a lakást vagy a lakáshoz tartozó közös használatú helyiségeket nem rendeltetésszerűen, nem szerződésszerűen használja, különösen, ha szándékosan rongálja, beszennyezi, vagy azok tisztántartásáról nem gondoskodik,

ke) a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélküli befogadás és albérletbe adás esetén a bérbeadói felszólítások nem teljesítése.”

1. **§**

A Rendelet 16. § (4) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(A Herpály-Team Kft. önkormányzati bérlakások üzemeltetése során ellátandó feladatai)

f) a 3. § (3) bekezdés a) pontja szerinti jogcímen létesített bérleti jogviszony esetén negyedévente, egyéb jogcímen létesített bérleti jogviszony esetén évente egy alkalommal, jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrzi a 3. § (2) bekezdésben foglaltak teljesítését, a rendeltetésszerű és szerződésszerű használatot, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését.”

1. **§**

(1) A Rendelet 16. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) A bérlő köteles:

a) rendeltetésszerűen és szerződésszerűen használni a lakást,

b) gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről, valamint a lakáshoz tartozó melléképület, kerítés karbantartásáról,

c) gondoskodni a lakással átadott lakásberendezések megőrzéséről, állagmegóvásáról,

d) a lakást és udvarát tisztán tartani,

e) a közüzemi díjakat megfizetni.

(6) A Herpály-Team Kft. erre irányuló bérlői kérelem esetén a lakás átalakítására, korszerűsítésére irányuló megállapodást köthet a bérlővel, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja. Ugyanarra a lakásra vonatkozó átalakítási, korszerűsítési megállapodások megkötése között legalább 5 évnek el kell telnie. Ha az átalakítás, korszerűsítés után a lakás komfortfokozata változik, a bérlő az új komfortfokozatnak megfelelő bérleti díjat köteles fizetni.”

(2) A Rendelet 16. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A lakás átalakításával, korszerűsítésével kapcsolatos költségek elszámolására a Herpály-Team Kft. és a bérlő írásbeli megállapodása az irányadó. A Herpály-Team Kft. a beruházás értékének utólagos megtérítését lakbérbeszámítás vagy egy összegű kifizetés útján vállalhatja, de a térítés összege nem haladhatja meg az átalakítást, korszerűsítést követően fizetendő havi lakbér összegének 24-szeresét.”

1. **§**

A Rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. § (1) A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől fogva lakáshasználati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított bérleti díj mértékével azonos, ezt követően pedig ennek háromszorosának megfelelő összeg.

(3) A lakáshasználati díj nem mérsékelhető és arra részletfizetési kedvezmény nem adható. A jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésre nem tarthat igényt.”

1. **§**

A Rendelet 18. § (2) bekezdés az alábbi c) ponttal egészül ki:

„(A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha)

c) a befogadást kérő személy önálló lakástulajdonnal, tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakásnak a bérleti vagy bérlőtársi jogával rendelkezik.”

1. **§**

A Rendelet 18. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Amennyiben a bérbeadónak tudomására jut, hogy a lakásban hozzájárulása nélkül más személy is lakik befogadottként, köteles a bérlőt felszólítani a befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére. Amennyiben a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget, bérbeadó felmondhatja a szerződést.”

1. **§**

(1) A Rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő az önkormányzati bérlakás legfeljebb 50 %-át írásbeli szerződéssel, legfeljebb 1 éves időtartamra albérletbe adhatja.”

(2) A Rendelet 19. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Amennyiben a bérbeadónak tudomására jut, hogy a bérlő a hozzájárulása nélkül albérleti jogviszonyt létesített, köteles a bérlőt felszólítani az albérlet 8 napon belüli megszüntetésére. Amennyiben a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget, bérbeadó felmondhatja a szerződést.”

1. **§**

A Rendelet 23. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pénzbeli térítésből le kell vonni a bérlő lakbértartozását, közüzemi díjtartozását és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges összeget, ha bérlő ezen kötelezettségének nem tett eleget.”

1. **§**

A Rendelet a következő 24/A §-sal egészül ki:

„24/A § Amennyiben a felek a 20. § - 22. § szerinti közös megegyezéssel vagy felmondással úgy szüntetik meg a szerződést, hogy a bérbeadó a bérlő részére pénzbeli térítést fizet, de a bérlő a 24. §-ban foglaltak szerint nem hagyja el a lakást, a lakás visszaadásakor fizetendő pénzbeli térítés összege annyi havi bérleti díj összegével csökken, ahány teljes hét eltelt a Rendeletben meghatározott és a tényleges lakáselhagyás között.

1. **§**

Hatályát veszti a Rendelet 4. § (5) bekezdése.

1. **§**

A Rendelet 1. számú melléklete helyébe az 1. számú melléklet lép.

1. **§**

Ez a rendelet 2021. november 5-én lép hatályba.

**Muraközi István Dr. Körtvélyesi Viktor**

**polgármester jegyző**

**1. számú melléklet a 19/2021. (X.29.) önkormányzati rendelethez**

1. Szociális helyzet alapján, költségelven és piaci alapon bérbe adott lakások esetében a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke (bruttó):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Komfortfokozat | Szociális  helyzet alapján bérbe adott  (Ft/m²/hó) | Költségelven bérbe adott  (Ft/m²/hó) | Piaci elven bérbe adott  (Ft/m²/hó) |
| összkomfortos | - | 500 | - |
| komfortos | 350 | 400 | - |
| félkomfortos | 250 | - | - |
| komfort nélküli | 150 | - | - |

1. Az Árpád u. 1. szám alatti nyugdíjasházi bérlakások bérleti díja 500-Ft/m²/hó.
2. Bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakások bérleti díja 500-Ft/m²/hó.
3. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 18/2018. (XI. 30.) önkormányzati rendelet hatályba lépését megelőzően, szociális helyzet alapján bérbe adott összkomfortos lakások bérleti díja 500 Ft/m²/hó.
4. Ha a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek felülvizsgálata során megállapítást nyer, hogy a jövedelmi, vagyoni feltételek már nem állnak fenn, a költségelven megállapított lakbér összege:

komfort nélküli lakás esetében 200 Ft/ m²/hó,

félkomfortos lakás esetében 300 Ft/ m²/hó,

komfortos lakás esetében 400 Ft/ m²/hó.