**A3**

**Ibrány Város Képviselő Testületének**

**10/2018. (VI.14.) önkormányzati rendelet**

**a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, elidegenítésére, valamint**

**a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 14/2013. (VII.03.) Önkormányzati rendelet módosításáról**

Ibrány Város Képviselő-testülete a lakások bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. Törvény 3.§ (1)-(4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

1. **§**

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, elidegenítésére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló **14/2013. (VII.03.)** Önkormányzati rendelet ( a továbbiakban: Rendelet) 2.§ (1) bekezdés b) pontja és a (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezések lépnek:

….

„ b) A rendelet 2., 3. és 4. mellékletében meghatározott bérlakások bérlőit a polgármester jelöli ki átruházott hatáskörben.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások üzemeltetési, felújítási feladatait, elsősorban az önkormányzat költségvetési szerve, GAMESZ /továbbiakban: üzemeltető/ látja el, azon esetek kivételével, mikor a feladat ellátása olyan szakértelmet igényel amihez megfelelő szakemberrel nem rendelkezik, illetve azon bérlakások esetén ahol ezt a bérlő vállalja a bérlakás kiutalása feltételeként.”

**2.§**

**A Rendelet 3. § (1) bekezdése az alábbi új h) ponttal, valamint új (6) bekezdéssel egészül ki:**

1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakás bérbe adható:

…………….

„h) saját kivitelezésben felújított, karbantartott határozott időre bérleti díj beszámítással történő bérbeadás alapján.

…….

(6) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt olyan bérlemény esetén, ahol az ingatlanhoz önálló udvar és kert is tartozik, a bérlőnek kötelessége az udvar és kert rendben tartása, gyommentesítése. Ezen kötelezettség megszegése a bérleti szerződés felmondására okot adó körülménynek minősül, amennyiben a bérlő felszólításra 15 napon belül ezt a kötelezettségét nem pótolja.”

3.§

**A Rendelet 4.§ (1) bekezdésének e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép és az alábbi új, g) ponttal egészül ki:**

….

„ e) a 2. és 4. mellékletben szereplő költségtérítéses lakásokat

….

g) a 3/a mellékletben szereplő bérlőkijelölési jog alapján bérbeadott lakásokat.”

4.§

**A Rendelet 4.§ (2) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép :**

**„**(2) A határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztével bérbe adott lakások esetében a bérbeadási időtartam - a 4. mellékletben meghatározott bérlakások kivételével - legfeljebb 2 év lehet, ami az (5) bekezdésben meghatározott feltételek megléte esetén a bérbeadó által meghosszabbítható.”

5.§

**A Rendelet 7.§-a a következő új, (1a) bekezdéssel egészül ki ésd a (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„ (1/a) A 4. mellékletben meghatározott önkormányzati bérlakásra lakásigénylés alapján az jogosult, aki a rendelet 23. §-ában meghatározott, az adott ingatlan tekintetében a Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodája által jóváhagyott sorrendben felújítási, karbantartási munkálatok elvégzését saját költségén vállalja,- megelőlegezve több év bérleti díjának megfizetését ezzel. Ezen lakásigénylők esetében nem jogosultsági feltétel a város közigazgatási területén lévő bejelentett lakóhely illetve munkahely.

1. Nem ismerhető el az (1a) és (2a) bekezdésekben foglaltak kivételével a lakásigénye és nem köthető megállapodás önkormányzati lakásra azzal az igénylővel, akinek magának és a vele költöző családtagjainak nincs bejelentett lakóhelye az önkormányzat közigazgatási területén, valamint nem rendelkezik ő maga, vagy vele költöző valamely családtagja munkajövedelemmel.”

6.§

**A Rendelet 8.§ (1), (3) és (4) és (11) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép és a (10) bekezdés az alábbi új, g/ ponttal egészül ki :**

„(1) A bérbeadó – a 4. mellékletben meghatározott lakások kivételével - a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek, bérlőtársnak átadni /továbbiakban: bérlő/.

Komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezések jegyzékét a 7. melléklet tartalmazza.

……

1. Ha a (2) bekezdésben foglalt megállapodás létrejön, a bérbeadó a bérlőnek a munkálatok elvégzésével kapcsolatban felmerült és számlával igazolt költségeit – a 4. mellékletben meghatározott lakások kivételével - egy összegben fizeti meg a számlák benyújtását követő 30 napon belül, de a bérlő a megtérítést bérbeszámítás formájában is kérheti.
2. Bérbeszámítás esetén ha időközben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, részére a fennmaradó költségkülönbözetet a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül meg kell téríteni. a 4. mellékletben meghatározott bérlakások kivételével.

……………

(10) *A bérlő köteles gondoskodni:*

……..

g) a bérleményhez tartozó udvar és kert rendben tartásáról.

(11) A bérlő köteles tűrni, hogy a bérbeadó igazolt képviselője előzetes bejelentés nélkül évente két alkalommal ellenőrizze a lakás belső rendeltetésszerű használatát a bérlő szükségtelen háborítása nélkül, illetve márciustól novemberig az ingatlanhoz tartozó udvar és kert rendbetételét szükség szerint.”

7.§

**A Rendelet 10.§ (1), és (2) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép :**

**„(1)** A költségtérítéses (3. melléklet) és szolgálati lakások (2. melléklet) esetében (kivéve: saját kivitelezésben felújított, határozott időre bérbe adott költségtérítéses lakások 4. melléklet) bérlőnek a bérleti jogviszony keletkezésekor 200.000 Ft óvadékot, kauciót kell fizetni, és a bérleti jogviszony megszűnése esetén ezzel megegyező összegű térítésre tarthat igényt, amennyiben nincs lakbér és közmű tartozása.

 (2) A Polgármester kivételesen, indokolt esetben kérelemre engedélyezheti a kaució 50 %-ának legfeljebb 6 havi részletekben történő megfizetését.”

8.§

**A Rendelet az alábbi 23. §-sal egészül ki:**

„A 4. mellékletben szereplő határozott időre bérbe adott, saját kivitelezésben felújított bérlakásokra vonatkozó speciális szabályok

23.§

1. „A lakások bérbeadása a Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodája által jóváhagyott sorrendben és minőségben elvégzett felújítási munkák költségétől és az adott ingatlanra megállapított bérleti díj összegétől függően meghatározott időre, maximum 10 évre történik .
2. Amennyiben bérlő a határozott idő letelte előtt lemond bérleti jogáról, úgy az önkormányzattól, a megkötött szerződésben foglaltaknak megfelelően nem kérheti a bérleti időszak hátralevő részére eső lakbér megtérítését, melyet korábban a szerződés alapján a teljes időszakra vonatkozóan egyösszegben, vagy részletekben történő teljesítés esetén részletekben - a lakás elvárt műszaki tartalommal történő felújításával, elismert építési költség címén - megelőlegezett.
3. A (2) bekezdésben meghatározott esetben bérlőnek joga van a hátralévő bérleti időszakra vonatkozó bérleti jogát, mint vagyoni értékű jogot értékesíteni elsősorban az önkormányzat által a lakáskérelmezőkről vezetett névjegyzékből kijelölt személy részére. Az önkormányzat abban az esetben köti meg a hátralévő időszakra az új bérlővel a határozott időre szóló bérleti szerződést, amennyiben új bérlő bemutatja az eredeti bérlővel erre vonatkozóan megkötött szerződést, s az eredeti bérlő nyilatkozik, hogy részére - az általa le nem lakott - bérleti díj beszámítás egyenérték megfizetése megtörtént, s követelése az önkormányzat felé nincs.
4. A határozott időszakra érvényes bérleti jog a Ptk. szerint vagyoni értékű jognak számít, és ennek szabályai vonatkoznak az öröklésre és értékesítésre.
5. A bérleti időszak lejártát követően, amennyiben az önkormányzat erre vonatkozó szándékát kinyílvánítja - lehetőség nyílik a lakások megvásárlására, az önkormányzat által az e rendelet 24.§.(1) bekezdése alapján meghatározott értéken. A mindenkori bérlőt elővásárlási jog illeti meg.
6. A bérleti időszak lejárta előtt - bérlő egyetértésével – is lehetőség van a lakások értékesítésére az (5) bekezdésben meghatározott értéken. Ebben az esetben bérlő a bérleti időszak hátralevő részére eső ( le nem lakott) lakbér megtérítését egyösszegben kérheti a vételár beszámításánál.
7. Amennyiben az önkormányzat nem kívánja az (1) bekezdésben meghatározott időszak leteltét követően az ingatlant elidegeníteni, akkor a bérleti jogviszony –bérlő ezirányú igénye esetén - új bérleti szerződés kötésével tovább folytatódik, a lejárat időpontjában érvényes, a lakás minősítésének és komfortfokozatának megfelelő, a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott kategória szerinti bérleti díj alkalmazásával.”

9.§

**A Rendelet**

(1) 2. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép

(2) a következő új, 4. melléklettel egészül ki jelen rendelet 2. mellékletével

(3) 5. melléklete helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép

**10.§**

Ez a rendelet a kihirdetés napját követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon egyidejűleg hatályát veszti.

Ibrány, 2018. június 14.

Berencsi Béla sk. Bakosiné Márton Mária sk.

polgármester jegyző