

**Nagymaros Város Önkormányzatának 7./2009.(IV.02.)
rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre
vonatkozó szabályokról szóló 4/1994.(V.4.) rendelet módosításáról**

Nagymaros Város Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 4/1994.(V.4.) ö. rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

1.§.

A Rendelet 5.§. (1.) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép és az 5. § kiegészül az alábbi (4), (5), és (6) bekezdésekkel:

(1.) Az önkormányzati lakásokat:

- a.) szociális bérlakásként,
- b.) költségelví bérlakásként,
- c.) piaci alapú bérlakásként lehet a bérbeadási kategóriának megfelelő bérleti díj mellet bérbe adni.

(4) A bérbeadás jogcímei

a.) Pályázat

b.) Szolgálati lakás:

- Szolgálati lakás jogcímen akkor köthető bérleti szerződés, ha bérlő az Önkormányzat által fenntartott intézménynél, gazdasági társaságnál munkaviszonnyal rendelkezen, vagy az Önkormányzat vele vagy munkáltatójával olyan szerződéses viszonyban áll, amely alapján a bérlő közvetve vagy közvetlenül Nagymaros Város Önkormányzata részére végez tevékenységet.
- A szolgálati lakásra csak a jogcímenek megfelelő feltételek fennállásának idejére köthető határozott idejű szerződés.
- A szolgálati lakásra vonatkozó szerződés megkötéséről, módosításáról a Pénzügyi és Gazdasági bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt, át nem ruházható hatáskörben.
- A szolgálati lakásra vonatkozó bérleti szerződés megszűnik, cserelakás biztosítása nélkül abban esetben is ha a lakás elpusztul, vagy azon az Önkormányzat kizárólagos tulajdonjoga megszűnik.

(5) A bérbeadási feltételek felülvizsgálata:

A szociális rászorultság elvén bérbe adott lakás és a költség elven bérbe adott lakás bérlőjének minden év március 31-ig hatósági bizonyítvánnyal kell igazolnia a bérbeadó előtt, hogy a rászorultság illetve kedvezményes bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak. Amennyiben ezt a bérlő nem igazolja, úgy annak igazolásáig a piaci alapú bérbeadásnak megfelelő bérleti díjat kell megfizetnie.

(6) Lakásra csak lakásbérleti szerződés kizárólag természetes személlyel köthető.

(7) A bérbeadás feltétele bármely bérbeadási kategóriában és bérbeadási jogcím esetében, hogy a bérlő és vele együtt élő a Ptk. szerint meghatározott közeli hozzátartói összes jövedelme meghaladja a bérleti díj háromszorosát, és a bérlő vállalja a bérleti szerződés saját költségén közokiratba való megkötését, valamint legalább 1 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését. Az óvadék a szerződés lejáratakor, megszűnésekor lakás

rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban való átadás-átvételét követően kerülhet visszafizetésre a bérleti szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén

2.§.

A Rendelet 11.§. kiegészül az alábbi (3) bekezdéssel:

- a.) A szociális rászorultság alapján való bérbeadás feltétele, hogy a bérlő feleljen meg a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvénynek, az aktív korúak ellátására vonatkozó jövedelmi és vagyoni feltételeinek.
- b.) A költség elv alapján való bérbeadás feltétele, hogy bérlő nem felel meg a szociális rászorultság elvén való bérbeadás vonatkozó feltételeknek és a bérlő jövedelmi és vagyoni viszonyai nem haladják meg a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvénynek az aktív korúak ellátására vonatkozó jövedelmi és vagyoni feltételek háromszorosát.
- c.) A piaci elv alapján való bérbeadás feltétele, hogy bérlő nem felel meg a szociális rászorultság elvén illetve a költség elven való bérbeadás vonatkozó feltételeknek.

3.§.

A Rendelet 32.§.(1.) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1.) Az önkormányzati bérlakások bérleti díja 2009. május 01-től a következő:

- a) Szociális rászorultság elvén bérbe adott lakás esetén a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek, épületgépészetének karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselése a bérlőt terhelik, erre tekintettel a lakás éves bérleti díját az alábbi számítás alapján kell megállapítani. Az adott lakásnak a bérbeadó által - értékbecslés alapján megállapított - piaci forgalmi érték huszadának 40 % -a.
- b) Költség elven bérbe adott lakás éves bérleti díját az alábbi számítás alapján kell megállapítani: Az adott lakásnak a bérbeadó által - értékbecslés alapján megállapított - piaci forgalmi érték huszadának 80 % -a.
- c) Piaci elven bérbe adott lakás havi bérleti díját az alábbi számítás alapján kell megállapítani: Az adott lakásnak a bérbeadó által - értékbecslés alapján megállapított - piaci forgalmi érték huszada.
- d) A bérleti díj azonban ez esetben sem lehet alacsonyabb, mint az e.) pontban meghatározott adott komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj.
- e) komfortfokozatonkénti legalacsonyabb bérleti díj

Komfortfokozat	Szociális Ft/m²/hó	Költségelvű Ft/m²/hó	Piaci alapú Ft/m²/hó
Összkomfortos	200	300	400
Komfortos	150	200	300
Félkomfortos	100	150	200
Komfort nélküli	50	100	150

Az e.) pontban meghatározott lakbérek mértékét minden év január 01. napjától az előző évi hivatalos fogyasztási árindex (infláció) összegével módosítani kell.

f.) A költség elven és piaci elven bérbe adott lakás esetén a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselése a bérlőt terhelik. Ez esetben a bérlőt 10 % lakbérkedvezmény illeti meg.

g.) A költség és piaci elven bérbe adott lakás pályázat útján való bérbeadása esetén a 36 §. (2) bekezdésének alkalmazásával pozitív és negatív licit lépcsőt is meg lehet határozni. A pozitív illetve negatív licitálással kialakul bérleti díj alapján a Bérlő és a Bérbeadó a (1) bekezdés b.) c.) és f.) pontjaitól eltérően az ott meghatározottaknál magasabb, illetve alacsonyabb bérleti díjban is megállapodhatnak. A lakás lakbére azonban ez esetben sem lehet kevesebb az e.) pontban meghatározott mértéknél.

4.§.

A rendeletet kihirdetéssel lép hatályba, rendelkezéseit a már megkötött szerződések tekintetében 2009. július 1. napjától kell alkalmazni.

Nagymaros, 2009. március 30.


Petrovics László
polgármester




Hutter Jánosné
jegyző

A rendelet kihirdetve:

2009. április 02


Hutter Jánosné

