

Vác Város Polgármesterének
17/2020.(IV.01.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosításáról

Vác Város Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva a Kormány 40/2020. (III.11.) Kormányrendeletében kihirdetett, Magyarország egész területére vonatkozó veszélyhelyzetre tekintettel a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) számú rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 6.§ (8) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) Szociális helyzet alapján meghatározott bérlakásra történő pályázat benyújtásának felétele, hogy a pályázó a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakóhellyel rendelkezik.

Szociális helyzet alapján bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó:

amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója lakóingatlan, építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik a pályázat benyújtásakor, illetve az azt megelőző öt éven belül. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de haszonélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a haszonélvező lakja, vagy”

2.§

A Rendelet 6.§ (8) bekezdése az alábbi h) ponttal egészül ki:

„h) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül rendkívüli felmondással megszüntetésre került a bérleti szerződés rendelkezéseinek megszegése miatt, vagy bérleti jogviszonya ez okból nem került meghosszabbításra;”

3.§

A Rendelet 6.§ (8) bekezdése az alábbi i) ponttal egészül ki:

„i) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzati bérlakásra beadott pályázatában megtévesztő, félrevezető adatokat közölt.”

4.§

A Rendelet 6.§ (9) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„Költségápolon meghatározott lakbérű bérlakásra történő pályázat benyújtásának felétele, hogy a pályázó a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakóhellyel rendelkezik. Költségápolon meghatározott lakbérű bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó

a) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója lakóingatlan, építési telek, üdülő ingatlanal rendelkezik a pályázat benyújtásakor, illetve az azt megelőző öt éven belül. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de haszonélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a haszonélvező lakja;”

5.§

A Rendelet 6.§ (9) bekezdése az alábbi g) ponttal egészül ki:

„g) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül rendkívüli felmondással megszüntetésre került a bérleti szerződés rendelkezéseinek megszegése miatt, vagy bérleti jogviszonya ez okból nem került meghosszabbításra;”

6.§

A Rendelet 6.§ (9) bekezdése az alábbi h) ponttal egészül ki:

„h) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzati bérlakásra beadott pályázatában megtévesztő, félrevezető adatokat közölt.”

7.§

A Rendelet 6.§ (10) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„A piaci alapon kialakított lakbérű lakások bérleti jogára az a természetes személy pályázhat, aki a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakóhellyel rendelkezik. Piaci alapon kialakított lakbérű bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó

a) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója lakóingatlan, építési telek, üdülő ingatlanal rendelkezik a pályázat benyújtásakor, illetve az azt megelőző öt éven belül. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de haszonélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a haszonélvező lakja;”

8.§

A Rendelet 6.§ (10) bekezdése az alábbi b) ponttal egészül ki:

„b) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül rendkívüli felmondással megszüntetésre került a bérleti szerződés rendelkezéseinek megszegése miatt, vagy bérleti jogviszonya ez okból nem került meghosszabbításra;”

9.§

A Rendelet 6.§ (10) bekezdése az alábbi c) ponttal egészül ki:

„c) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzati bérlakásra beadott pályázatában megtevesztő, félrevezető adatokat közölt.”

10.§

A Rendelet 14.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője - a bérbeadó felhívása alapján - évente egy alkalommal köteles igazolni, hogy a Rendelet 6. § (8) bekezdésében meghatározott - szociális - feltételek fennállnak-e.

Amennyiben bérlő jövedelmi viszonyai a 6. § (8) bekezdés d. pontjában számított jövedelmet meghaladja, úgy az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától a piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni, az általa bérelt teljes lakás nagyság alapul vételével. Amennyiben a bérlő egyedülálló vagy kiskorú gyermekét egyedül nevelő szülő a szociális jogosultság felső határa a 6. § (8) bekezdés d. pontjában számított jövedelem 125 %-a. Egyedi esetekben - kérelemre - a polgármester méltányosságból a szociális jogosultság felső határát nyugdíjas bérlő vagy kiskorú gyermekét egyedül nevelő szülő bérlő esetén a 6. § (8) bekezdés d. pontjában számított jövedelem 150 %-ára emelheti.”

11.§

A Rendelet 24.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Ha az önkormányzati lakásban a lakásbérleti szerződés megszűnésekor olyan személy marad vissza, aki sem az Ltv., sem jelen rendelet szabályai szerint nem tarthat igényt elhelyezésre, köteles a lakást a szerződés megszűnésétől számított 15 napon belül elhagyni. Ha a lakást jogcím nélkül használó személy a lakáshagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az egyébként a 23. § szerint fizetendő díj (lakáshasználati díj) a jogcím nélküli használat kezdetétől számított második hónap elteltével szociális alapon és költségelven történő bérbeadás esetén a négyszeresére, piaci alapon történő bérbeadás esetén a háromszorosára emelkedik.”

12.§

Hatályát veszti a Rendelet 1. számú mellékletének 2.a.) pontja.

13.§

Hatályát veszti a Rendelet 2. számú melléklete.

14.§

Hatályát veszti a Rendelet 3. számú mellékletének c) pontja.

15.§

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és azt követő napon hatályát veszti.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon a jegyző gondoskodik.

Vác, 2020. április 01.



INDOKOLÁS

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) számú rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) módosítása vált szükségessé.

6.§ Pályázat útján lakáshoz jutás

A Lakástörvény értelmében önkormányzati rendeletben kell meghatározni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit. A feltételeknek a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez kell igazodni. A nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit az önkormányzati rendelet szabályozhatja.

14.§ Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

A Lakástörvény értelmében önkormányzati rendeletben kell meghatározni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit

24.§ Lakáshasználati díj

Lakáshasználati díj fizetésére a jogcím nélküli lakáshasználó köteles. A Lakás tv. 91/A. § 13. pontja szerint jogcím nélküli használó az, aki a lakást (helyiséget) a bérbeadónak – bérlokkijelölési vagy bérlokkiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának – a hozzájárulása, vagy a vele való megállapodás nélkül használja. A jogcím nélkül használatnak számos oka lehet. A legtipikusabb és leggyakrabban előforduló eset az, ha a bérloka bérleti jogviszony megszűnésekor nem adja vissza a lakást. Gyakran előfordul az is, hogy a felek közt létre sem jön bérleti szerződés, vagy az nem érvényes. Ilyen esetekben is lakáshasználati díjat kell fizetni. A használati jogcím létének vagy hiányának azért van nagy jelentősége, mert a lakáshasználati díj összege a törvényhez fűzött kommentár szerint – akár jelentős mértékben is – emelhető. A lakáshasználati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontja az a nap, amelyen a használó már nem rendelkezik jogcímmel a lakáshasználatra (pl. a felmondási idő lejártát követő nap).

A használati díj összege azonos a lakásra megállapított lakbér összegével, de az a jogcím nélküli

használat kezdetétől számított két hónap elteltével emelhető. A használati díj emelése az ingatlannal rendelkezni jogosult (tipikusan a bérbeadó) egyoldalú döntése alapján történik, ahhoz nincs szükség a felek megállapodására vagy a jogcím nélküli használó (tipikusan volt bérlő) hozzájárulására.

Az emelés ellen a jogcím nélküli használó nem tiltakozhat.

A Lakás tv. 20. §-ának (2) bekezdésében szabályozott díjemelési lehetőség azt a célt szolgálja, hogy a jogcím nélküli használót a lakás kiürítésére készítse. A bérlő szociális helyzetének, jó- vagy rosszhiszeműségének nincs jelentősége az emelés során. Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

1. számú melléklet 2. a.) pont:

Figyelemmel arra, hogy a Lakástörvény nem ír elő olyan kötelezettséget az önkormányzatok számára, hogy rendeletben kötelesek tételesen felsorolni az önkormányzati lakásások fajtaát (szociális, piaci, költségelvű) javasolt a rendelkezés hatályon kívül helyezése.

2. számú melléklet

Javasolt a Rendelet 2. számú mellékletének a hatályon kívül helyezése is tekintettel arra, hogy a nem értékesíthető ingatlanok listáját a vagyonkataszter tartalmazza.

