

**Mezőkövesd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
10/2024. (IX. 4.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről és a lakbérek mértékének megállapításáról szóló 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Mezőkövesd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §, (1) bekezdésében 34. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX tv. 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és a lakbérek mértékének megállapításáról szóló 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 38. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Képviselő-testület évente felülvizsgálja az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját és az adott év november 30. napjáig megállapítja a következő évre vonatkozóan bérleti díjak mértékét.”

2. §

- (1) A R. 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A R. 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- (3) A R. 5. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.
- (4) A R. 9. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.
- (5) A R. 10. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

3. §

- (1) A R. 2.§ (3) bekezdése 2025. január 01. napján lép hatályba.
- (2) A R. 2.§ (1) és (2) bekezdései, illetve az 2.§ (4) és (5) bekezdései 2024. szeptember 04. 09 óra 25 perckor lép hatályba.

Dr. Fekete Zoltán
polgármester

Dr. Jakab Orsolya
jegyző

A rendelet kihirdetésének dátuma:
2024. szeptember 04. 09 óra 25 perc

Dr. Jakab Orsolya
jegyző

„1. melléklet a 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelethez

Szociális alapon bérbe adható lakások

Szociális alapon bérbe adható lakások Cím	Alapterület (m²)
1. Eötvös u. 13.	68
2. Gaál István u. 8.	56
3. Mátyás király út 142. A ép. 3/6.	33
4. Mátyás király út 143-145. 1/3.	30
5. Mártírok u. 29/1.	39
6. Sport u. 7. 1. lh. 2/7.	49
7. Szent László tér 19. 4/4.	34

”

„3. melléklet

Közérdekből, szakember ellátása érdekében bérbe adható, piaci alapon meghatározott lakbérű lakások Cím	Alapterület (m²)
1. Juharfa u. 1. 1.1/1.	25
2. Juharfa u. 1. 1. 2/3.	49
3. Juharfa u. 3. 4/1.	25
4. Juharfa u. 3. 4/2.	64
5. dr. Lukács Gáspár u. 6.	78
6. dr. Lukács Gáspár u. 8.	78
7. Mátyás király út 68. A. ép. 2/2.	39
8. Mátyás király út 142. A. ép. 1/10.	34
9. Mátyás király út 142. A. ép. 1/15.	33
10. Mátyás király út 142. A. ép. 2/5.	33
11. Mátyás király út 142. A. ép. 2/14.	33
12. Mátyás király út 215. 3/2.	52
13. Szent László tér 19. 1/1.	50
14. Szent László tér 19. 1/2.	50
15. Batthyány u. 13. fsz. 2.	58

”

„5. melléklet

A Rendelet 19. §-a értelmében a lakbérek mértékét a Képviselő-testület minden évben tárgyév augusztus 31. napjáig felülvizsgálja.
(1) Az Ltv 34. § alapján az önkormányzat az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékét az alábbiak szerint állapítja meg:
(1) a) A Rendelet 1. mellékletében szereplő szociális alapon kiutalt bérlakások esetén a fizetendő lakbér alapját képező fajlagos lakbér mértéke:
Összkomfortos 900 Ft/m ² /hó
Komfortos 850 Ft/m ² /hó
b) A Rendelet 2. mellékletében piaci alapon kiutalt bérlakások, illetve a közérdekből, szakember ellátása érdekében piaci alapon meghatározott lakbérű lakások esetében a fizetendő lakbér alapját képező fajlagos lakbér mértéke:
Összkomfortos 1400 Ft/m ² /hó
Komfortos 1300 Ft/m ² /hó
c) A Rendelet 4. mellékletében költségelven meghatározott lakbér alapján történő bérbeadás esetén a fizetendő lakbér alapját képező fajlagos lakbér mértéke:
Komfortos bérlakás 1300 Ft/m ² /hó
Közös költség: 15.000 Ft/hó/lakás
garázs használat 850 Ft/m ² /hó

”

„9. melléklet

PÁLYÁZATI KIÍRÁS (piaci alapú lakásoknál)
a Mezőkövesd,szám alatti, m ² alapterületű,..... szobás komfortos önkormányzati lakás bérbevételére
1./ A piaci alapon meghatározott lakbér mértéke: Ft/m ² /hó
A Képviselő-testület évente felülvizsgálja az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját és az adott év november 30. napjáig megállapítja a következő évre vonatkozó bérleti díjak mértékét.
2./ A lakás bérbeadása, piaci alapon meghatározott lakbér elven történik. A bérleti jogviszony határozott időtartamra, maximum 5 évre szól.
3./ Tekintettel a lakás méretére a beköltözhető személyek száma maximumfő.
4./ A bérlő a lakbért a bérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.
5./ Bérlő a bérleti szerződésben meghatározott idő elteltével köteles a lakást elhagyni, minden elhelyezési igény nélkül a vele ott élőkkel együtt, és a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére bocsátani.
6./ A bérbe adott önkormányzati lakásba bérlő, a házastársán, gyermekén és annak házastársán (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekén és annak házastársán), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) /továbbá Ptk.-ban meghatározott személyeken/ kívül más személyt, csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.
7./ Bérlő a bérleti jogot nem ruházhatja át, vagy cserélheti el, további bérletbe – albérletbe - nem adhatja.
8./ A bérbeadót azonnali felmondási jog illeti meg, ha bérlő a fentiek ellenére albérletbe adja, valamint 1 havi bérleti díj fizetését felszólítás ellenére sem rendezi.
9./ Bérlő kezdeményezheti határozott idejű bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését, melyet írásban legalább 60 nappal korábban köteles Bérbeadóval közölni.
10./ A pályázatot az nyeri el, aki – a rendeletben előírt 3 havi bérleti díj, valamint 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű bérlői kötelezettségek teljesítésére garanciát nyújtó kaució előre történő megfizetésén felül a legtöbb havi lakbér előre egy összegben történő megfizetését vállalja. Előnyt jelent, ha a szülő gyermeket nevel vagy gyermekét egyedül nevelő szülő pályázik. Azonos feltételek fennállása esetén előnyt élveznek azok a gyermekes családok vagy gyermekét egyedül nevelő szülő, akik a legtöbb bérleti díj előre egy összegben történő megfizetését vállalják,

-- a pályázat 1. sz. mellékletét képező pályázati adatlapban meghatározott melléketeket csatolja.
11./ A pályázat benyújtásának határideje: A bérleti jogviszony kezdő időpontja:.....
12./ Pályázat benyújtásának helye: Mezőkövesdi Közös Önkormányzati Hivatal, Mátyás király út 112. Polgármesteri titkárság. A pályázati ajánlatot zárt borítékban, „Pályázat a Mezőkövesd, Mátyás király útszámú lakásra, Felbontani tilos! felirattal ellátva, írásban kell benyújtani az 1. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, amelyhez csatolni kell összes beköltöző egy főre jutó jövedelem, munkaviszony fennállását, valamint lakóhely megállapítását igazoló dokumentumait (munkáltatói igazolás, keresetigazolás, személyi azonosító fénymásolata).
13./ A pályázati ajánlat érkeztetése, kezelése az általános ügykezelési szabályok szerint történik.
14./ A benyújtott pályázatot az Ügyrendi és Szociális Bizottság véleményezi, ezt követően a Képviselő-testület dönt a pályázat benyújtását követő ülésén.
15./ Érvénytelen az ajánlat, ha
a.) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
b.) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
c.) hiányos (adatokat nem közöl, nem csatolta az előírt melléketeket, nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat)
d.) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak.
16./ Nem biztosítható lakás annak a pályázónak, akinél a bérleti díj rendszeres megfizetése nem látszik biztosítottnak, vagyis a család igazolt havi átlag nettó összjövedelmének 30 %-a a lakás havi bérleti díjait nem éri el (jelen esetben a havi átlag nettó jövedelemnek el kell érnie a-Ft-ot).
17./ A Polgármester a pályázatot elnyert, kiválasztott személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést.
18./ A bérbeadó írásbeli értesítésének kézhezvételét követő 8 napon belül a kijelölt bérlő köteles a bérbeadóval szerződést kötni.
19./ Ha a kijelölt bérlő önhibáján kívül történő mulasztása miatt a bérleti szerződés nem jön létre, az ajánlati kötöttség megszűnik, a bérbeadó erről a kijelölt bérlőt értesíti.
20./ Az ajánlati kötöttség megszűnéséről szóló értesítés ellen 5 munkanapon belül igazolási kérelemmel lehet élni. Az igazolási kérelem elfogadása esetén a bérbeadó a bérbeadóval a szerződést megköti.
21./ Ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban a lakást nem veszi birtokba, az a bérleti szerződéstől való elállásnak minősül. Ebben az esetben a bérbeadó a lakásra -a közérdekű elhelyezés, valamint bérlőkijelölési, vagy bérlő kiválasztási jog alapján biztosított lakást kivéve, –a pályázat soron következő helyezettjével köthet szerződést.

22./ A bérbeadás feltétele továbbá, hogy bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles, életvitelszerűen a lakásban lakni azzal, hogy bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban bejelenteni bérbeadó részére. A bérlő által bejelentett –különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása- miatt történő távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a
szerződést akkor sem, ha a bérlő bejelentést menthető okokból mulasztotta el, és erről a bérbeadót felhívásra, írásban tájékoztatja.
A kiíró a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja a pályázati ajánlatokat.
A pályázat kiírója fenntartja jogát,
-hogya pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa
-hogya azonos lakásra azonos pályázati feltételekkel benyújtott pályázatok esetén a kiíró sorsolással döntse el a bérlő személyét.
Jelen pályázati kiírásban nem szereplő kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései, valamint a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó többszörösen módosított 1993. évi LXXVIII. tv., valamint az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékének megállapításáról szóló 3/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelete az irányadó.
Mezőkövesd,
Dr. Fekete Zoltán
polgármester
Ellenjegyzem: Dr. Jakab Orsolya jegyző

„10. melléklet a 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelethez

PÁLYÁZATI KIÍRÁS
(kölségelví lakások estében)
A Mezőkövesd, Illyés Gyula út 8. számú alatti, ... m2 alapterületű, 2 szobás egyedi cirkó-fűtéssel rendelkező, komfortos önkormányzati lakás bérbevételére.
1./ A kölségelven meghatározott lakbér mértéke:
Komfortos bérlakás esetén :..... Ft/m ² /hó.
Közös kölség:Ft/hó/lakás
valamint a külön szolgáltatások díja: (..... Ft/hó)
- víz-csatornadíj /lakástól a főmérőig/
- elektromos energia díja /lépcsőház-világítás/
- szemétszállítás díja.
A Képviselő-testület évente felülvizsgálja az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját és az adott év november 30. napjáig megállapítja a következő évre vonatkozó bérleti díjak mértékét.
2./ A lakás bérbeadása, kölségelven meghatározott lakbér elven történik. A bérleti jogviszony határozott időtartamra, max. 5 évre szól.
3. Tekintettel a lakás méretére a beköltözhető személyek száma maximum 4 fő.
4./ A bérlő a lakbért és közös kölséget a bérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.
5./ Bérlő a bérleti szerződésben meghatározott idő elteltével köteles a lakást elhagyni, minden elhelyezési igény nélkül a vele ott élőkkel együtt, és a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére bocsátani.
6./ A bérbe adott önkormányzati lakásba bérlő, a házastársán, gyermekén és annak házastársán (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekén és annak házastársán), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) /továbbá Ptk.-ban meghatározott személyeken/ kívül más személyt, csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.
7./ Bérlő a bérleti jogot nem ruházhatja át, vagy cserélheti el, további bérletbe – albérletbe - nem adhatja.
8./ A bérbeadót azonnali felmondási jog illeti meg, ha bérlő a fentiek ellenére albérletbe adja, valamint 1 havi bérleti díj fizetését felszólítás ellenére sem rendezi.

9./ Bérlo kezdeményezheti határozott idejü bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését, melyet írásban legalább 60 nappal korábban köteles Bérbeadóval közölni.
10./ Érvényesen azok nyújthatnak be pályázatot, akik az alábbi együttes feltételeknek megfelelnek:
- Mezőkövesd közigazgatási területén 2 éve lakóhellyel, vagy 2 éves munkaviszonnal rendelkeznek, továbbá
- azonos feltételek fennállása esetén előnyt élveznek az olyan fiatal házaspárok vagy élettársi kapcsolatban élők, amelyekből az egyik kérelmező a 35. életévét nem töltötte be. Előnyt jelent, ha a szülő gyermeket nevel vagy gyermekét egyedül nevelő szülő pályázik. Azonos feltételek fennállása esetén előnyt élveznek azok a gyermekes családok vagy gyermekét egyedül nevelő szülő, akik a legtöbb bérleti díj előre egy összegben történő megfizetését vállalják,
- a pályázat 1. sz. mellékletét képező pályázati adatlapban meghatározott mellékleteket csatolja.
11./ A pályázatot az nyeri el, aki – a rendeletben előírt - 3 havi bérleti díj, valamint 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegü bérlői kötelezettségek teljesítésére garanciát nyújtó kaució előre történő megfizetésén felül a legtöbb havi lakbér előre egy összegben történő megfizetését vállalja.
12./ A pályázat benyújtásának határideje:
A bérleti jogviszony kezdő időpontja:
Pályázat benyújtásának helye: Mezőkövesdi Közös Önkormányzati Hivatal, Mátyás király út 112. Polgármesteri titkárság. A pályázati ajánlatot zárt borítékban, „Pályázat a Mezőkövesd, Illyés Gyula u. 8..... számú lakásra”, „Felbontani tilos!” felirattal ellátva, írásban kell benyújtani az 1. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, amelyhez csatolni kell összes beköltöző egy főre jutó jövedelem, munkaviszony fennállását, valamint lakóhely megállapítását igazoló dokumentumait (munkáltatói igazolás, keresetigazolás, személyi azonosító fénymásolata).
13./ A pályázati ajánlat érkeztetése, kezelése az általános ügykezelési szabályok szerint történik.
14./ A benyújtott pályázatot az Ügyrendi és Szociális Bizottság véleményezi, ezt követően a Képviselő-testület dönt a pályázat benyújtását követő ülésén.
15./ Érvénytelen az ajánlat, ha
a.) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
b.) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
c.) hiányos (adatokat nem közöl, nem csatolta az előírt mellékleteket, nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat)
d.) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak.
16./ Nem biztosítható lakás annak a pályázónak, akinél a bérleti díj rendszeres megfizetése nem látszik biztosítottnak, vagyis a család igazolt havi átlag nettó összjövedelmének 30 %-a a lakás havi bérleti díját nem éri el (jelen esetben a havi átlag nettó jövedelemnek el kell érnie a-Ft-ot).
17./ A Polgármester a pályázatot elnyert, kiválasztott személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést.

18./ A bérbeadó írásbeli értesítésének kézhezvételét követő 8 napon belül a kijelölt bérlő köteles a bérbeadóval szerződést kötni.
19./ Ha a kijelölt bérlő önhibáján kívül történő mulasztása miatt a bérleti szerződés nem jön létre, az ajánlati kötöttség megszűnik, a bérbeadó erről a kijelölt bérlőt értesíti.
20./ Az ajánlati kötöttség megszűnéséről szóló értesítés ellen 5 munkanapon belül igazolási kérelemmel lehet élni. Az igazolási kérelem elfogadása esetén a bérbeadó a bérbevevővel a szerződést megköti.
21./ Ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban a lakást nem veszi birtokba, az a bérleti szerződéstől való elállásnak minősül. Ebben az esetben a bérbeadó a lakásra -a közérdekű elhelyezés, valamint bérlőkijelölési, vagy bérlő kiválasztási jog alapján biztosított lakást kivéve, –a pályázat soron következő helyezettjével köthet szerződést.
22./ A bérbeadás feltétele továbbá, hogy bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles, életvitelszerűen a lakásban lakni azzal, hogy bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban bejelenteni bérbeadó részére. A bérlő által bejelentett –különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása- miatt történő távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést akkor sem, ha a bérlő bejelentést menthető okokból mulasztotta el, és erről a bérbeadót felhívásra, írásban tájékoztatja.
A kiíró a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja a pályázati ajánlatokat.
A pályázat kiírója fenntartja jogát, -hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa -hogy azonos lakásra azonos pályázati feltételekkel benyújtott pályázatok esetén a kiíró sorsolással döntse el a bérlő személyét.
Jelen pályázati kiírásban nem szereplő kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései, valamint a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó többszörösen módosított 1993. évi LXXVIII. tv., valamint Mezőkövesd Város Önkormányzatának a tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékének megállapításáról szóló 3/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelete az irányadó.
Mezőkövesd,
Dr. Fekete Zoltán polgármester Ellenjegyzem: Dr. Jakab Orsolya jegyző