

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Polgármestere

2254 Szentmártonkátai, Rákóczi út 52/c.

Tel/Fax: 29/462-101

e-mail cím: polgarmester@szentmartonkata.hu

Szám: K./F.287-2/2021.
K./F.288-2/2021. SZEB.
K./F.288-2/2021. POKKB.
K./F.289-1/2021. TKS.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2021.10.28-i soros, nyílt ülésére
az Szociális és Egészségügyi Bizottság 2021.10.28.-i nyílt ülésére
a Pénzügyi, Oktatási, Kulturális és Közbiztonsági Bizottság 2021.10.25-i nyílt ülésére
a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Sportügyi Bizottság 2021. 10.25 nyílt ülésére

Tárgy: az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előterjesztő: dr. Boér Imre Hunor polgármester

Készítette: Molnár Dóra jegyző

Törvényességi szempontból kifogást nem emelek: Molnár Dóra jegyző

Törvényességi véleményezésre benyújtva: 2021.10.18.

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete
Szociális és Egészségügyi Bizottság
Pénzügyi, Oktatási, Kulturális és Közbiztonsági Bizottság

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottságok!

Magyarország helyi önkormányzatiról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.v.)13. § (1) bekezdés 9. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok közé tartozik a lakás- és helyiséggazdálkodás.

Az Möt.v. 107. §-a kimondja továbbá, hogy a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

Ezen feladat hatályos szabályait jelenleg Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások lakásbérletének megállapításáról szóló 26/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

Igény merült fel azonban a Képviselő-testület részéről egy átfogóbb, részletesebb szabályozásokat tartalmazó rendelet megalkotására tárgyi témában.

A rendelet-tervezet készítése során a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény önkormányzatokra vonatkozó rendelkezései beépítésre kerültek, mint ahogyan a képviselői javaslatok is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet és a Bizottságokat, hogy az előterjesztést vitassák meg és hozzák meg döntésüket.

Szentmártonkáta, 2021. október 22.


dr. Boér Imre Hunor
polgármester



Határozati Javaslat

Szociális és Egészségügyi Bizottság határozati javaslat:

Határozat-tervezet
Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Szociális és Egészségügyi Bizottsága
...../2021. (X. 28.) SZEB. határozata

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Szociális és Egészségügyi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló rendelet-tervezetet megtárgyalta és azt elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

Határidő: azonnal

Felelős: Gácsi Zsolt bizottság elnöke

Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság határozati javaslat:

Határozat-tervezet
Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi, Oktatási, Kulturális és Közbiztonsági Bizottsága
...../2021. (X. 25.) POKKB. határozata

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Oktatási, Kulturális és Közbiztonsági Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló rendelet-tervezetet megtárgyalta és azt elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

Határidő: azonnal

Felelős: Kele Teréz bizottság elnöke

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Sportügyi Bizottság határozati javaslat:

Határozat-tervezet
Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Sportügyi Bizottsága
...../2021. (X.25) TKSB. határozata

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Sportügyi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló rendelet-tervezetet megtárgyalta és azt elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

Határidő: azonnal

Felelős: Fejős László bizottság elnöke

T E R V E Z E T

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (X.29.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) és e) pontja, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontja szerinti feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3)-(4) 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), (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, és 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazások alapján, az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1. § A rendelet célja meghatározni a Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) bérbeadásának részletes feltételeit és eljárási rendjét, biztosítva ezzel az önkormányzati tulajdonnal való eredményes gazdálkodást.

2. A rendelet hatálya

2. § (1) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi bérlakásra, a hozzájuk tartozó közös használatú helyiségekre, továbbá a helyiségekre, illetve azok bérlőire, használóira.

(2) E rendeletben foglaltakat kell alkalmazni akkor is, ha Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) olyan lakást jelöl ki értékesítésre, amely az állam tulajdonából ingyenesen került az önkormányzat tulajdonába.

3. Hatáskörök megosztása

3. § (1) A Képviselő-testület a lakástörvény, valamint e rendelet keretei között

- a) az éves költségvetés keretében meghatározza az e rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek felújítására, karbantartására, javítására, továbbá a vételárkedvezményre fordítható összeget,
- b) gyakorolja a tulajdonost megillető jogokat,
- c) dönt a közérdekű célból történő bérbeadásról,
- d) dönt a pályázati forrásból felújított, korszerűsített lakások (a továbbiakban: esélyotthonok) bérbeadásáról,
- e) dönt a bérleti szerződések meghosszabbításáról,

- f) dönt a bérlőkijelölési jog biztosításáról,
- g) dönt a bérlőkijelölés alapján megkötendő bérleti szerződésről,
- h) megváltoztathatja a bérlakások elsődleges hasznosítási módját.

- i) dönt a lakás nem lakás céljára történő bérbeadásáról,
- j) döntést hoz, amennyiben a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony bérbeadó általi rendes felmondásakor a bérlő pénzbeli térítési igénnyel, cserelakás biztosítása iránti igénnyel lép fel, vagy a lakásbérleti szerződést a felek közös közös megegyezéssel szüntetik meg,
- k) dönt a helyiség pályázati eljárás lefolytatása nélküli bérbeadásáról,
- l) dönt a lakások és helyiségek értékesítéséről, megállapítja a vételárat.

(2) Szentmártonkáta Nagyközség Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) a lakástörvény, valamint e rendelet keretei között

- a) pályázatot ír ki a lakások szociális alapon, költségelven vagy piaci alapon történő, valamint a helyiségek bérbeadására,
- b) dönt a rendkívüli szociális krízishelyzet alapján történő bérbeadásról,
- c) gyakorolja az e rendelet szerinti bérlőkijelölési jogot,
- d) levezeti a lakás vagy helyiség bérbeadására vonatkozó versenytárgyalást,
- e) dönt a helyiség eseti bérbe adásáról,
- f) írásban hozzájárul a helyiség bérlő általi felújításához, a bérlő által végzett beruházáshoz.

(3) Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzat Pénzügyi, Oktatási, Kulturális és Közbiztonsági Bizottsága (a továbbiakban: Pénzügyi Bizottság) a lakástörvény, valamint e rendelet keretei között

- a) elbírálja a piaci alapú lakások, valamint helyiségek bérletére beérkezett pályázatokat,
- b) javaslatot tesz a költségelven bérbe adható lakások és az esélyotthonok bérbeadására beérkezett pályázatok elbírálására,
- c) javaslatot tesz a lejárt bérleti szerződés meghosszabbítására,
- d) dönt a lakbérmérséklésről, a lakbérkedvezményről,
- e) dönt a vételárrészlet mértékéről, a részletfizetés időtartamáról, a vételárendedményről mértékéről,
- f) dönt a bérlő és bérbeadó megállapodásáról a lakás és a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele tárgyában,
- g) dönt a bérlő és bérbeadó megállapodásáról a lakás és helyiség átalakításának, korszerűsítésének tárgyában.
- h) dönt a bérlőkijelölési jog biztosításáról,
- i) dönt a bérlőkijelölés alapján megkötendő bérleti szerződésről.

(4) Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzat Szociális és Egészségügyi Bizottsága (a továbbiakban: Szociális Bizottság) a lakástörvény, valamint e rendelet keretei között elbírálja a lakások szociális alapon történő bérbeadására beérkezett pályázatokat.

(5) A Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) e rendelet keretei között

- a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő, és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, helyiségekről, bérlőkről, a befizetett lakbérekről, hátralékokról,
- b) ellátja azokat a feladatokat, amelyek lakáskezelési, fenntartási, üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási és felújítási tevékenységgel, valamint a lakások rendeltetésszerű használatra átadásával, visszaadásával, a lakberek és egyéb szolgáltatási díjak közlésével, beszédésével (behajtásával) kapcsolatosak,

- c) elkészíti és postára adja az e rendeletben meghatározott figyelmeztetéseket, felhívásokat és felmondásokat,
- d) szükség szerint adatszolgáltatást, információt nyújt a Képviselő-testület, a bizottságok, valamint a polgármester részére a döntéshozatal elősegítése érdekében a megüresedő lakásokról és fizetési hátralékkal rendelkező bérlőkről,
- e) köteles a Képviselő-testület részére minden év május 31. napjáig tájékoztatót készíteni az üzemeltetésében lévő lakások és helyiségek esetében a bérbeadói jogok gyakorlásáról és a bérlőkre és a bérbeadóra háruló kötelezettségek teljesítéséről,
- f) előterjesztéssel él a Képviselő-testület felé a lakások és helyiségek lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről,
- g) köteles a lakás, helyiség kiürítése iránti eljárást megindítani a 100.000,- Ft összeghatárt elérő, vagy kéthavi bérleti, vagy közüzemi díj tartozás felhalmozása esetén,
- h) a bérleti szerződés lejártát megelőzően köteles gondoskodni a bérlemény újbóli bérbeadása érdekében szükséges intézkedések megtételéről,
- i) jogosult társasházi közgyűléseken a tulajdonos képviselőjében eljárni,
- j) évente felülvizsgálja a bérleti díjakat, és minden év május 31. napjáig javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a rendeletben szabályozott díjak módosítására,
- k) gondoskodik a bérlettel kapcsolatos pályázati felhívásoknak közzétételéről.

4. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezés

4. § (1) A bérbeadó (e § alkalmazásában: adatkezelő) jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás, elidegenítés feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) Az adatkezelő köteles úgy eljárni, hogy az e rendelet és az adatkezelésre vonatkozó más szabályok alkalmazása során biztosítsa az érintettek személyes adatainak védelmét.

II. Fejezet

Lakások bérbeadása

1. A lakásbérlet létrejötte

5. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elsődleges hasznosítási módja

- a) szociális alapú,
- b) szolgálati jellegű vagy
- c) piaci alapú.

(2) A bérlakások elsődleges hasznosítási módja szerinti jegyzéket e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

6. § (1) Lakásbérleti szerződés – az 5. § (1) bekezdésében meghatározottak egyike szerint – azzal a cselekvőképes természetes személlyel köthető, aki a (2) bekezdésben felsorolt jogcímek alapján önkormányzati bérlakásra jogosult.

(2) Lakás a következő jogcímeken adható bérbe

- a) szociális rászorultság alapján,
- b) rendkívüli szociális krízishelyzet alapján,
- c) piaci alapon,
- d) a rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- e) bérleti jog cseréje esetén,

- f) a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésekor másik lakás felajánlása,
 - g) a határozatlan idejű szerződés bérbeadó általi rendes felmondásakor, valamint a lakásbérleti szerződés szünetelésének idejére cserelakás biztosítása.
- (3) A lakásbérleti szerződés 5 év határozott időtartamra köthető, amely e rendeletben foglaltak szerinti módon meghosszabbítható. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a rendelet hatálybalépésekor határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlő bérleti jogának elcserélésére.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározottakra figyelemmel, valamely feltétel bekövetkezéséig kell szerződést kötni
- a) lakásfelújítás, karbantartás miatt történő átmeneti kiköltöztetés esetén,
 - b) ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, illetve az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni,
 - c) bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv döntése alapján.
- (5) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe akkor, ha
- a) a folytatni kívánt tevékenység a szomszédok zavarása nélkül végezhető, e tevékenység a város gazdasági, kulturális életét élénkíti, és
 - b) a természetes személy bérlő egyéni vállalkozóként vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni, továbbá
 - c) bérlőtársak esetében akkor, ha a bérlőtárs a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul veszi.
- (6) Nem jogosult bérlakásra, aki
- a) korábbi önkormányzati bérlakás bérleti, bérlőtársi jogviszonyáról lemondott, illetve bérleti szerződését közös megegyezéssel megszüntette, a lemondástól, megszüntetéstől számított három évig,
 - b) korábbi önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg,
 - c) birtokháborítás révén költözött önkormányzati tulajdonú bérlakásba (önkényes beköltöző),
 - d) önkormányzati tulajdonú bérlakás jogcím nélküli használója,
 - e) valótlan adatok közlésével vagy valós adatok elhallgatásával vagy más módon a bérbeadót megtéveszti és ezáltal jogtalan előnyhöz jutna.
- (7) Bérlőkijelölés esetén a bérlő vállalja egyhavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetését azzal, hogy ezt a rendelkezést a 18. § alapján történő bérbeadás esetén nem kell alkalmazni.

2. Lakás szociális alapon történő bérbeadása

- 7. §** (1) Szociális alapon bérbe adható önkormányzati bérlakásnak minősül az e rendelet 1. melléklet a) pontja szerinti bérlakás.
- (2) A polgármester a megüresedő bérlakások bérbeadására pályázatot ír ki a szociálisan rászoruló személyek, családok részére.
- (3) A szociális rászorultság alapján bérbe adható önkormányzati lakásra való jogosultságot a pályázó és a vele közös háztartásban együttlakó és együtt költöző személyek jövedelmi és vagyoni viszonyainak, valamint szociális helyzetének vizsgálata alapján, az Szociális Bizottság állapítja meg.
- (4) Jövedelmi viszonyai szerint akkor tekinthető a pályázó rászorulóknak, ha a vele együtt költöző személyeket figyelembe véve, az egy főre jutó nettó átlagjövedelem nem haladja meg

az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250 %-át, egyedülálló esetén a 350 %-át.

(5) Az egy főre jutó átlagjövedelem számításánál a pályázat benyújtását megelőző háromhavi jövedelmet kell alapul venni.

(6) A jövedelem számításánál figyelme kell venni valamennyi együtt lakó és együtt költöző személy

a) nyugdíjból, nyugdíjalapból, családi pótlékból, társadalombiztosítási juttatásból, vagy bármely más forrásból származó jövedelmét,

b) munkavégzésre irányuló jogviszonyból, vállalkozásból származó jövedelmét, vagy bérleti jogviszony alapján fizetett bérleti díjat,

c) rendszeres szociális segélyt, támogatást, időszakosan vagy rendszeresen kapott (pl. gyermektartásdíj) támogatást.

(7) A szociális helyzet alapján – az egy főre jutó jövedelemtől függetlenül – nem adható bérlakás annak, aki a vele együtt költöző személyeket is figyelembe véve,

a) a pályázat benyújtásakor és az azt megelőző három éven belül beköltözhető lakástulajdonnal, üdülővel, beépíthető lakó- vagy üdülőtelekkel rendelkezik vagy rendelkezett, és annak terhekkel csökkentett értéke meghaladja, illetve meghaladta a mindenkori nyugdíjminimum ötvenszeresét,

b) a mindennapi élet szokásos szükségleteinek fedezése körébe tartozó kisebb használati és lakásberendezési tárgyakon túl a nyugdíjminimum ötvenszeresét meghaladó forgalomképes vagyontárggyal rendelkezik, kivéve a mozgássérült gépjármű tulajdonát és a keresőtevékenységet biztosító munkaeszközöket,

c) bérlakásbérleti jogáról a pályázat benyújtását megelőző tíz éven belül mondott le pénzbeli térítés ellenében vagy hozzátartozója javára,

d) a pályázat benyújtását megelőző öt éven belül az önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya alatt két hónapot meghaladó hátralékot halmozott fel és bérleti jogviszonya ez okból került megszüntetésre, vagy bérleti szerződését az önkormányzat más okból rendkívüli felmondással szüntette meg,

e) a pályázat benyújtásakor önkormányzati bérlakásban lakik és azzal kapcsolatban hátraléka van,

f) a pályázat benyújtását megelőző öt éven belül az önkormányzati bérlakásra beadott pályázatában hamis, valótlan adatokat közölt.

8. § (1) A pályázati felhívást az önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni, és a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni, továbbá lehetőség szerint meg kell jelentetni az önkormányzat hivatalos lapjában.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell

a) a meghirdetett lakás pontos címét (település, utca, házsám, lépcsőház, emelet, ajtószám),

b) műszaki jellemzőit, különösen a szobaszámot, alapterületet, komfortfokozatot, fűtési módot,

c) a bérleti szerződés időtartamát,

d) a lakbér összegét,

e) a pályázni jogosultak körét,

f) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, helyét és módját,

g) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit.

(3) A pályázati ajánlat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a kifüggesztés és a pályázati ajánlat benyújtására megállapított időpont között legalább 10 nap teljen el.

9. § (1) A pályázathoz a személyi adatokon túl csatolni kell az egy főre jutó átlagjövedelem megállapításához szükséges igazolásokat.

(2) A pályázatot zárt és a pályázati felhívásban közölt megjelöléssel, feladót és egyéb jelet nem tartalmazó borítékban a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal titkárságán kell leadni, ahol az átvételkor a borítékot a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal fejlécével ellátott tasakban helyezik el, a pályázatot tartalmazó borítékokat folyamatosan növekvő sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényen az átvétel dátumán és sorszáman, az átvevő nevén, a hivatal bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámmokról nyilvántartást kell vezetni.

(3) A pályázatok bontása és értékelése a pályázati határidő lejártát követő munkanapon történik a polgármesteri hivatal hivatalos helyiségében a polgármester, a jegyző és egy fő köztisztviselő együttes jelenlétében. A pályázatok bontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(4) Az Szociális Bizottság a határidő lejártát követő első ülésén értékeli a pályázatokat.

(5) Érvénytelen az ajánlat, ha

- a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) hiányos, a szociális rászorultság nem állapítható meg, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázati ajánlat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat,
- d) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak.

(6) Amennyiben a Szociális Bizottság környezettanulmány elkészítését rendeli el, a pályázatról a környezettanulmány kézhezvételét követő ülésen dönt.

(7) A pályázók rangsorolásánál a bérbé adandó ingatlanra vonatkozóan megállapított pontrendszer, valamint a környezettanulmány során szerzett tapasztalatok, adatok az irányadók.

(8) A Szociális Bizottság megnevezi a pályázat nyertesét, valamint azt a személyt, akivel a pályázat nyertesének elállása esetén a bérbeadó szerződést köt.

(9) Ha a meghirdetett lakásra érvényes pályázati ajánlat nem érkezik vagy valamennyi, a Szociális Bizottság által kiválasztott személy eláll a szerződéskötéstől, 8 napon belül a lakást ismételtelen meg kell hirdetni.

10. § (1) A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 30 napig kérheti lakása további szociális alapon történő bérbeadását.

(2) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés alapján kéri bérleti szerződésének meghosszabbítását, a határozott idő lejártát megelőző 15. napig meg kell állapítani, hogy a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján továbbra is jogosult-e szociális alapú bérlakásra.

(3) Szociális rászorultság változatlan fennállása esetén a lakásbérleti szerződést a bérlő kérelmére újabb 5 évvel meg lehet hosszabbítani, amennyiben

- a) a bérlő nem rendelkezik lakbér- és közüzemi díj hátralékkal és
- b) bérleti jogviszonya fennállása alatt egyszer sem halmozott fel két havit elérő lakbérhátralékot, vagy azt részletfizetési megállapodás alapján késedelembeesés nélkül fizeti vagy megfizette.

(4) Ha a bérbeadó azt állapítja meg, hogy a bérlő szociális rászorultsága megszűnt, a bérlővel – kérésére – a Szociális Bizottság döntése alapján csak költségalapú vagy piaci alapú lakásra szóló bérleti szerződés köthető, legfeljebb egyszeri alkalommal, 2 év időtartamra, amennyiben hiánytalanul eleget tett lakbér- és közüzemi díjfizetési kötelezettségeinek.

(5) Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés lejártáig nem kéri a bérleti jogviszony folytatását, vagy kérelme elutasításra kerül, a szerződés lejáratának napján bérleti jogviszonya megszűnik.

3. Bérbeadás rendkívüli szociális krízishelyzet alapján

11. § (1) A rendkívüli szociális krízishelyzetbe került, Szentmártonkátán állandó lakó- vagy

tartózkodási hellyel rendelkező igénylő kérelmére – amennyiben megfelel a szociális alapú bérbeadás feltételeinek és lakhatását másképp megoldani nem tudja –, pályázat nélkül bérleti szerződés köthető.

(2) A kérelemről és a lakásbérleti szerződés megkötéséről a polgármester dönt. A lakásbérleti szerződés a rendkívüli szociális krízishelyzet fennállásáig, de legfeljebb 6 hónapos időtartamra köthető.

(3) A bérleti szerződés a rendkívüli szociális krízishelyzet további fennállása esetén a polgármester egyedi döntése alapján legfeljebb 6 hónapos időtartamra meghosszabbítható.

4. A piaci alapon bérbbe adható önkormányzati lakások

12. § (1) Az e rendelet 1. számú melléklet b) pontjában megjelölt lakások piaci alapon adhatók bérbbe. A polgármester a bérlakások megüresedésétől számított 8 munkanapon belül pályázatot ír ki a megüresedett lakások bérbeadására.

(2) Bérleti szerződés azzal köthető, akire nézve az alábbi feltételek közül legalább az egyik teljesül

- a) Szentmártonkátai közigazgatási területén két éve lakóhellyel rendelkezik,
- b) legalább két éves munkavégzésre irányuló jogviszonnal rendelkezik, vagy
- c) a pályázó egyedülálló fiatal, fiatal házaspár vagy élettársi kapcsolatban élő, és a pályázó vagy házastársak, élettársak esetén az egyik fél a 40. életévét nem töltötte be.

(3) A (2) bekezdésen túl érvényesen pályázhat, aki vállalja legalább három havi mértékű bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték (óvadék) megfizetését.

(4) A pályázati felhívást az önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni, és a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni, továbbá lehetőség szerint meg kell jelentetni az önkormányzat hivatalos lapjában.

(5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell

- a) a meghirdetett lakás pontos címét (település, utca, házszám, lépcsőház, emelet, ajtószám),
- b) műszaki jellemzőit, különösen a szobaszámot, alapterületet, komfortfokozatot, fűtési módot,
- c) a bérleti szerződés időtartamát,
- d) a lakbér összegét,
- e) a pályázni jogosultak körét,
- f) tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri, aki a legtöbb havi lakbér egyösszegű megfizetését a szerződéskötéssel egyidejűleg előre megfizetni vállalja,
- g) a bérleti jogviszony idejét, amely maximum 5 év lehet,
- h) tájékoztatást arról, hogy a szerződésben meghatározott határidő elteltével minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt,
- i) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét és módját,
- j) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit.

(6) A pályázati ajánlat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás kifüggesztése és az ajánlat benyújtására megállapított időpont között legalább 10 nap elteljen.

(7) A pályázati ajánlathoz csatolni kell

- a) a (2) bekezdésben meghatározottak igazolására vonatkozó iratokat, valamint
- b) 30 napnál nem régebbi igazolást az együtt költözők igazolt havi átlag összjövedelméről.

(8) A pályázatot zárt és a pályázati felhívásban közölt megjelöléssel, feladót és egyéb jelet nem tartalmazó borítékban a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal titkárságán kell leadni, ahol az átvételkor a borítékot a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal fejlécével ellátott tasakban helyezik el, a pályázatot tartalmazó borítékot folyamatosan növekvő sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényen az átvétel dátumán és sorszáman, az átvevő nevén, a hivatal bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámokról nyilvántartást kell vezetni.

(9) A pályázatok bontása és értékelése a pályázati határidő lejártát követő munkanapon történik a polgármesteri hivatal hivatalos helyiségében a polgármester, a jegyző és egy fő köztisztviselő együttes jelenlétében. A pályázatok bontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(10) 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, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat,
- d) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak.

(11) Több alkalmas pályázó esetén a pályázatot az nyeri, aki a legtöbb havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék egy összegben történő megfizetését vállalja.

(12) A Pénzügyi Bizottság a bontást követő első bizottsági ülésén a felvett jegyzőkönyv alapján rangsorolja a bérlőket. A nyertes pályázó kiválasztásáról a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(13) A polgármester versenytárgyalást folytat le, amennyiben a beérkezett pályázatok alapján az első helyen több, önállóan pályázó bérlőt rangsorolt a Pénzügyi Bizottság. Versenytárgyalást folytat le a polgármester akkor is, ha a pályázat nyertesével az önkormányzat szerződést nem köt, és a második helyen több, önállóan pályázó bérlőt rangsorolt a Pénzügyi Bizottság.

(14) Nem biztosítható lakás annak a pályázónak, akinél az együtt költözők igazolt havi átlag összjövedelmének 50 %-a a lakás havi bérleti díját és előző évi fogyasztás átlaga alapján mért közüzemi díjakat nem éri el.

(15) A lakásbérleti szerződést a bérlő kérelmére a Képviselő-testület döntése alapján pályáztatás nélkül ötéves határozott időre meg lehet hosszabbítani, amennyiben a bérlő nem rendelkezik lakbér és közüzemi díj hátralékkal, és a meghosszabbítás iránti kérelmét a szerződés lejártá előtt 30 nappal a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatalhoz benyújtotta.

13. § A piaci alapon bérbe adható lakások esetében a polgármesternek bérlőkijelölési joga van, valamint a 12. § (2) bekezdését, a (7) bekezdés a) pontját nem kell alkalmazni, illetve a bérbeadásról a Pénzügyi Bizottság dönt.

5. Lakás bérbeadása közérdekű célból

14. § (1) A közérdekű célból különösen szakember biztosítása érdekében lehet bérleti szerződést kötni.

(2) Jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetétől függetlenül, pályázati kiírás nélkül - a Képviselő-testület döntése alapján - meghatározott időre a közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, valamint munkaviszonyának fennállása alatt, de legfeljebb x év időtartamra - lakásbérleti szerződést lehet kötni az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása érdekében, vagy a település gazdasági, közegészségügyi, közbiztonsági és közigazgatási életében fontos szerepet

játszó szervezeteknél, továbbá más közérdekű feladat ellátása érdekében foglalkoztatott szakemberekkel.

(3) A lakásbérleti szerződést, az elhelyezést kérő szerv vagy szervezet által megnevezett személlyel kell megkötni.

(4) A Képviselő-testület egyedi döntése alapján a bérleti szerződés x éves időtartamra meghosszabbítható, amennyiben a bérlőnek nincs bérletidő vagy közüzemi díj tartozása.

6. Másik lakás felajánlása, cserelakás biztosítása, pénzbeli térítés fizetése

15. § (1) Ha a felek a határozatlan idejű bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik, és abban állapodnak meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet, az alábbi szabályokat kell alkalmazni:

a) ha a bérlő kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú másik lakás bérbeadását és pénzbeli térítés megfizetését kéri, pénzbeli térítésként a bérbeadandó és a lakásbérleti jogviszonnyal érintett lakás bérleti díj különbözetének egyszeri négyhavi összege adható,

b) ha a bérlő pénzbeli térítést kér, részére a bérbeadandó és a lakásbérleti jogviszonnyal érintett lakás bérletidő különbözetének egyszeri hathavi összege adható,

c) ha a bérlő azonos alapterületű vagy szobaszámú másik lakás bérbeadását kéri, pénzbeli térítés nem fizethető,

d) ha a bérlő nagyobb alapterületű vagy nagyobb szobaszámú másik lakás bérbeadását kéri, pénzbeli térítés nem fizethető, és a bérlő vállalja a hasonló adottságú lakás piaci bérlete esetén megállapított bérleti díj megfizetését.

(2) Az (1) bekezdés a)-b) pontja szerinti esetben a pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbérhátralékot, továbbá számlázott közüzemi díjhátralékot. A pénzbeli térítés akkor fizethető ki, ha a bérlő a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadta.

(3) Ha a felek a határozott idejű bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik, és abban állapodnak meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet, az (1) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy

a) az (1) bekezdés a) pont szerinti esetben a bérleti díj különbözetének egyszeri kéthavi összege,

b) az (1) bekezdés b) pont szerinti esetben a bérleti díj különbözetének egyszeri háromhavi összege

adható.

(4) Ha határozott idejű bérleti szerződésből az (1) bekezdés a) pont szerinti esetben három hónapnál, az (1) bekezdés b) pont szerinti esetben hat hónapnál kevesebb van hátra, figyelemmel a (3) bekezdés rendelkezéseire is, legfeljebb a hátralévő hónapok számával szorzott bérleti díj különbözet fizethető pénzbeli térítésként.

(5) A cserelakás biztosításáról, a pénzbeli térítés megfizetéséről a Képviselő-testület dönt.

16. § (1) Abban az esetben, ha a bérbeadó a határozatlan időre szóló bérleti szerződést rendes felmondással mondja fel, és a bérlővel pénzbeli térítés fizetésében állapodik meg, pénzbeli térítésként a bérlettel érintett lakás forgalmi értékének legfeljebb 10%-a fizethető ki.

(2) A pénzbeli térítés megfizetéséről a Képviselő-testület határozatban dönt.

7. A lakásbérleti szerződés megkötése

17. § (1) A bérbeadó írásbeli értesítésének kézhezvételét követő 8 napon belül a kijelölt bérlő köteles a bérbeadóval szerződést kötni.

(2) Ha a kijelölt bérlő mulasztása miatt a bérleti szerződés nem jön létre, a bérbeadó szerződéskötési kötelezettsége megszűnik. A bérbeadó erről a kijelölt bérlőt értesíti.

(3) 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, a rendkívüli szociális krízishelyzet alapján bérbeadható lakást, valamint bérlőkijelölési jog alapján biztosított lakást kivéve – a pályázat soron következő helyezettjével köthet szerződést.

18. § A bérbeadás feltétele, hogy bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakjon, a bérlőnek ezt a kötelezettségét a bérleti szerződésbe bele kell foglalni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban bejelenteni bérbeadó részére. A bérlő által bejelentett, méltányolható okból – különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt – bekövetkezett távolléte alatt, a bérleti jogviszonyt a bérlői távollétre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést akkor sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okokból mulasztotta el, és erről a bérbeadót az akadályoztatás megszűnését követően haladéktalanul tájékoztatta.

19. § A bérlőnek írásban kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a szerződés megszűnése esetén a vele együttlakó személyekkel kiköltözik és a lakásban lévő vagyontárgyait a lakásból elszállítja.

20. § (1) Az önkormányzati lakás bérlője köteles megfizetni

- a) az általa bérelt önkormányzati lakásra e rendelet 2. mellékletében megállapított lakbért, illetve annak e rendelet szerint megemelt összegét,
- b) a bérleti díjon felül a közüzemi díjakat, és
- c) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját,
- d) lakásbiztosítás díját.

(2) A bérlő a lakbért a bérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbértfizetés időpontjában másként nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(3) A bérlő a közüzemi díjat a lakbérrel egy időben vagy a szolgáltató által kibocsátott számla kézhezvételét követően, a számlán feltüntetett befizetési időpontig köteles megfizetni. A bérlő köteles minden félév végig a közüzemi szolgáltatók felé fennálló aktuális folyószámla egyenlegét a Hivatal részére igazolni, melynek elmulasztása a bérleti szerződés bérbeadó részéről történő felmondási jogának alapját képezi.

(4) Az önkormányzati lakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe, vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – köteles megtéríteni azt a díjat, amelyet az adott szolgáltatás nyújtása ellenértékeként a bérbeadó az önkormányzati lakás vonatkozásában a szolgáltatás nyújtójának megfizetett, illetőleg megfizetni lenne köteles. Ha a bérbeadó a szolgáltatást más jogalany közreműködésével nyújtja, a szolgáltatást nyújtóval úgy is megállapodhat, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől szedheti be. E megállapodás hatálya a bérlő erről szóló, a bérbeadó általi értesítését követően kiterjed a bérlőre.

(5) A bérbeadót azonnali felmondási jog illeti meg, ha a bérlő kéthavi vagy ezt meghaladó mértékű bérleti, vagy közüzemi díj tartozását a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal gazdasági vezetője, ezt követően a polgármester írásbeli felszólítása ellenére sem rendezi, és az önkormányzattal részletfizetésre irányuló megállapodást nem köt.

21. § A bére adott önkormányzati lakásba a bérlő, házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője személyén kívül más személyt, csak a bérbeadó kifejezett írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be. Amennyiben bérlő a fenti rendelkezést

megszegi, megalapozza a lakásbérleti szerződés rendkívüli felmondására vonatkozó jog gyakorlását.

22. § (1) A bérlő a bérleti jogot – ide nem értve lakáscserét – nem ruházhatja át vagy terhelheti meg. A bérbeadót azonnali felmondási jog illeti meg, ha bérlő a lakást fentiek ellenére átruházza vagy megterheli, továbbá a bérleti joggal egyébként a rendelet rendelkezéseibe ütköző módon rendelkezik.

(2) A lakás albérletbe nem adható. A bérbeadót azonnali felmondási jog illeti meg, ha bérlő a lakást fentiek ellenére albérletbe adja.

23. § Amennyiben a bérlő vagy a vele együtt költöző lakástulajdont szerez, úgy köteles azt 30 napon belül bejelenteni, a bejelentést követő legkésőbb 60. napon a lakásbérleti szerződést a bérbeadó egyoldalú nyilatkozattal jogosult felmondani.

8. A bérleti szerződés tartalma

24. § A bérleti szerződésnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia

- a) a bérlet jogviszony időtartamát,
- b) a lakás azonosító adatait, különösen címét, helyrajzi számát, helyiségek felsorolását, alapterületét, komfortfokozatát,
- c) a lakás helyiségeinek felszereltségét,
- d) a bérlő vagy bérlőtársak személyazonosító adatait,
- e) a bérlővel együtt költöző személyek számát, személyazonosító adatait,
- f) a lakbér összegét és esedékességének időpontját, illetve az évenkénti indexálás tényét,
- g) a birtokbaadás időpontját,
- h) a birtokbaadás időpontjában mért közüzemi mérőóra állásokat,
- i) szociális rászorultság alapján létrejött bérleti jogviszony esetén azt, hogy a bérlő vállalja a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselését, melyeket a bérbeadó csak kivételesen méltányolható esetben vállal át,
- j) a bérlő hozzájárulását személyi adatainak nyilvántartásához és kezeléséhez,
- k) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, és írásban megállapodik a bérbeadóval az ezzel összefüggő költségek beszámításáról, akkor ennek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
- l) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

9. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

25. § (1) A bérlő köteles

- a) a lakás burkolatait, ajtóit, ablakait és a lakás berendezéseit karbantartani,
- b) tartózkodni az épületen és a lakáson belüli berendezések rongálásától,
- c) a lakást és az ahhoz tartozó helyiségeket járvány- és közegészségügyi szempontoknak is megfelelően tisztántartani,
- d) a szükséges rovar és rágcsálóirtást rendszeresen elvégezni,
- e) az épületre vonatkozó házirendet betartani,
- f) az együttélés szabályait betartani,
- g) a közüzemi szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződéseket megkötni,
- h) a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéseket maradéktalanul betartani,
- i) tartózkodni a jogtalan energiavételezéstől,

- j) a bérlemény e rendelet szabályai szerint előírt bérbeadói ellenőrzését tűrni,
- k) a bérleményt életvitelszerű lakás céljára használni, ezzel összefüggésben a két hónapot meghaladó távollét tényét és a távollét időtartamát a bérbeadónak bejelenteni,
- l) megakadályozni, hogy a lakásban a jogszabályi rendelkezések alapján befogadott és bejelentkezett személyeken kívül más személy életvitelszerűen tartózkodjon,
- m) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett kár esetén a károkozás tényét haladéktalanul bejelenteni, a hibát kijavítani, kijavíttatni vagy az okozott kárt a bérbeadónak megtéríteni,
- n) a rendkívüli káreseményt, veszélyhelyzet észlelésekor a bérbeadónak bejelenteni, továbbá a rendkívüli káresemény, veszélyhelyzet fennállásakor a hibaelhárítást tűrni, a hibaelhárítás eredményességének ellenőrzését tűrni.

(2) A (1) bekezdésben felsorolt kötelezettségek bármelyikének be nem tartása megalapozza a bérbeadó részéről a bérleti jogviszony rendkívüli felmondásának jogát.

26. § (1) A bérbeadó a bérleti díj ellenében köteles gondoskodni

- a) az épület felújításáról, karbantartásáról,
- b) a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről,
- c) az épület központi berendezéseinek állandó, üzemképes állapotáról,
- d) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,
- e) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek pótlásáról, cseréjéről, amennyiben ezek rendeltetésszerű használatra nem alkalmasak.

(2) Az (1) bekezdés e) pontját a szociális alapon bérebe adott lakásokra csak különös méltányolást érdemlő esetben kell alkalmazni.

(3) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő, minden üzemeltetési és egyéb kötelezettség teljesítéséről a lakásbérleti szerződésben kell rendelkezni.

27. § (1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződésben megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. Az írásbeli megállapodásnak tartalmaznia kell a lakás helyreállításának költségeit, a műszaki leírást és a terveket, munkálatok elvégzésének határidejét, a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját. Előzetes hozzájárulás hiányában vagy engedély nélkül végzett munka esetén a bérlő az eredeti állapot helyreállítására kötelezhető.

(2) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a külön megállapodásban meghatározott, vagy a (3) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül bármely okból nem végzi el, a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

(4) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele költségeinek összegét a bérbeadó a lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki. A bérlőnek ilyen esetben is meg kell fizetnie a havi lakbér legalább 50%-át.

28. § (1) A bérbeadó és a bérlő – a bérlő kérésére - írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A bérlő által megállapodás hiányában végzett bármilyen átalakítás vagy korszerűsítés bérleti díjként történő elszámolására a bérbeadó nem köteles. Előzetes hozzájárulás hiányában vagy engedély nélkül végzett munka esetén a bérlő az eredeti állapot helyreállítására kötelezhető.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák

- a) pontos megnevezését,
- b) a műszaki leírást és a terveket,

- c) befejezésének határidejét,
 - d) a költségeit, valamint azt, hogy a megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni.
- (3) A bérbeadó csak az állagmegóváshoz, rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalja.
- (4) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás felújítása, átalakítása, korszerűsítése költségeinek összegét a bérbeadó a lakbérbe való beszámítással kiegyenlíti.
- (5) E § alkalmazásában a lakás átalakítása
- a) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának megváltoztatása (bővítése, csökkentése) továbbá
 - b) a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, rendeltetésének, megváltoztatása.
- (6) E § alkalmazásában a lakás korszerűsítése egyedi gáz-, víz vagy elektromos fűző, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési-szerelési munka elvégzése.

10. A lakbér mértéke

Beletegyük ide a bérleti díjakat konkrétan, mint az eddigi rendeletben volt, vagy menjen mellékletbe?

29. § (1) Az önkormányzati bérlakások bérének összetevői

- a) lakhatási díj (alapdíj),
 - b) karbantartási díj,
- (2) Lakhatási díjat (alapdíjat) a bérlő a lakás használatáért köteles fizetni. A lakhatási díj mértékének megállapításánál figyelembe kell venni a lakás nagyságát és komfortfokozatát.
- (3) A karbantartási díj az életveszélyt okozó azonnal beavatkozást igénylő hibák hiányosságok megszüntetése, az épület állagának, rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzett munka ellenértéke.
- (6) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak nyeresége is keletkezzen.
- (7) A havi lakbérek mértékét a 2. melléklet tartalmazza. A lakbérek mértéke minden év május 31. napjáig meghozott döntés alapján emelhető úgy, hogy annak értékállósága biztosított legyen.
- (8) A lakbért elsősorban a lakás teljes alapterületének és komfortfokozatának figyelembevételével kell megállapítani.
- (9) A lakás helyiségei alapterületének megállapításánál a vakolt falsíkok között - a padlószint felett egy méter magasságban - mért méreteket, továbbá az esetlegesen beépített bútorok által elfoglalt területeket kell számításba venni. Nem szabad a helyiség alapterületébe beszámítani a falsíkokon kívül eső területet (különösen az ajtóknál és ablakoknál lévő beugrókat, a 0,5 m²-nél kisebb alapterületű falfülkéket) és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt területet. A lakás területének megállapításánál a lakás összes (lakó-, főző-, egészségügyi-, közlekedő- és tároló) helyisége teljes területének az 1.90 méter szabad belmagasságot elérő részét számításba kell venni.

11. Lakbérmérséklés

30. § (1) A bérbeadó a piaci alapon bérbe adott lakás bérleti díját megállapításban mérsékli, amennyiben a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettséget teljesít.

(2) A csökkentés mértéke legfeljebb a havi bér 20 %-áig terjedhet, és a lakbér a mérséklést követően sem lehet kevesebb, mint a bérleti díj 50%-a.

(3) Lakbérmérséklés legfeljebb két évre adható. További mérséklés igénybevételéhez újabb kérelem benyújtása szükséges.

(4) A lakbérmérséklés iránti kérelemhez csatolni kell a kérelmet alátámasztó iratokat.

12. Lakbértámogatás

31. § Szociális alapú bérbeadás esetén lakbértámogatást az önkormányzat nem biztosít.

13. Lakbérkedvezmény

32. § (1) A szolgálati és a piaci alapú bérlakás esetében a lakbérkedvezmény mértéke 200 Ft/m².

(2) Az e rendelet alapján közérdekű célból bérbeadott lakások esetében, a Pénzügyi Bizottság döntése alapján, kérelemre kedvezmény adható mind a lakbérre, mind a közüzemi díjak megfizetésére, a kedvezmény nem haladhatja meg a lakbér, valamint a közüzemi díjak 50-50%-át.

(3) A lakbérkedvezmény iránti kérelmeket a Pénzügyi Bizottság bírálja el a beérkezést követő ülésén.

(4) Az (1) bekezdés szerinti lakbérkedvezmény elbírálása során a Pénzügyi Bizottság figyelembe veszi a kérelmező jövedelmi, vagyoni viszonyait, az egy főre eső jövedelmet.

(5) A (4) bekezdés alapján a kérelmező nem jogosult lakbérkedvezményre, ha egy főre eső jövedelme

a) egyedülálló esetén eléri vagy meghaladja a mindenkori legalacsonyabb összegű nyugdív 5,5-szeresét,

b) családban élő esetén eléri vagy meghaladja a mindenkori legalacsonyabb összegű nyugdív 4-szeresét.

(6) A Pénzügyi Bizottság május 31. napjáig évenként felülvizsgálja a kérelmező jogosultságát.

14. Eljárás a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén

33. § (1) A bérleti jogviszony megszűnése esetén, a megszűnés napján a bérlőnek a bérlakásból a vele együtt lakó személyekkel együtt – elhelyezési igény nélkül – ki kell költöznie, azt, valamint az átadáskori lakásberendezést, -felszerelést tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vissza kell adnia. Ennek elmulasztása esetén jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a jogcím nélküli lakáshasználattal érintett időszakra vonatkozóan használati díjfizetési kötelezettség terheli.

(2) A bérlőnek és a vele együtt lakó személyeknek a bérleti szerződés megszűnésének napján be kell mutatni a bérbeadónak a lakcímkártyáját, amelyen már nem a bérlemény szerepel.

(3) A bérlő az átadás napján leolvasott mérőórákon mért fogyasztás ellenértékét kiegyenlíti.

34. § (1) Ha a bérlő által a bérbeadó részére visszaadott lakás vagy lakásberendezés nem alkalmas rendeltetésszerű használatra, a bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a szükséges munkálatokat

a) a bérlő új határidőre elvégzi, vagy

b) a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a lakást és a lakásberendezést a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti megállapodás akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a lakás visszaadását követő 30 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.

(3) A visszaadott lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha a lakás és a hozzá tartozó helyiségek, valamint udvara tiszta, rendezett, a szokásos, illetve leltár szerinti berendezési tárgyaiban hiány nem tapasztalható, és azok – a rendeltetésszerű használattal együtt járó kopás figyelembevételével - üzemképesek.

15. Jogcím nélküli lakáshasználat és a lakáshasználati díj mértéke

35. § (1) A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 2. hónap elteltével a lakbér kétszeresésével egyező, a 4. hónap elteltével a lakbér háromszorosával egyező összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(2) A bérbeadó a (1) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználatról való tudomásszerzésétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti eljárást megindítani.

16. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

36. § (1) Az önkormányzati lakásba a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője személyén kívül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be más személyt. A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy is köteles a lakásból kiköltözni.

(2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell benyújtani.

(3) A kérelemhez csatolni kell a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba három napon belül bejelenti, és ezt a bérbeadónak igazolja.

(4) A hozzájárulás akkor adható meg, ha legalább egy lakószoba a bérlő használatában maradt.

(5) A bérlő a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó befogadott elhelyezésére kötelezettséget vállal.

17. Hozzájárulás a lakásbérleti jog cseréjéhez

37. § A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha a felek szándéka ténylegesen nem lakáscserére, hanem a lakásbérleti jog jogellenes átruházására irányul.

18. A lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jog elismerése

38. § (1) Aki a bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult - a bérlő halálától számított 30 napon belül - köteles e jogának elismerését kérni a bérbeadótól, és e jogát igazolni a bérbeadónak.

(2) Ha a hagyatéki vagy más a Hivatal által folytatott eljárás olyan lakást érint, amelynek bérlője meghalt, erről a bérbeadói jog jogosultját értesíteni kell.

19. A bérlemény ellenőrzése

39. § (1) A Hivatal a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult ellenőrizni. Ha nem állapítható meg rendeltetésellenes lakáshasználat, az adott évben legfeljebb 2 alkalommal tartható ellenőrzés. Rendszeresen tartható bérleményellenőrzés, ha alapos okkal a rendeltetésellenes lakáshasználat tényére, vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztására lehet következtetni.

(2) A bérlő a bérbeadó lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést túrni köteles.

III. Fejezet

A helyiségek bérbeadásának szabályai

1. A bérbeadás módja

40. § (1) Helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltatási, kulturális, továbbá irodai és az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsitárolási célokra lehet bérbe adni.

(2) A vendéglátó ipari vagy a nem a lakosság alapellátást szolgáló ipari célú helyiség hasznosításához a képviselő-testület egyedi döntése szükséges.

(3) Nem lehet bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, átalakításáról, korszerűsítéséről vagy elbontásáról a képviselő-testület döntött és ezen munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.

(4) Önkormányzati tulajdonú üres helyiséget elsősorban pályázat útján kell hasznosítani.

(5) Üres helyiségnek minősül a helyiség, ha a helyiség bérletére kötött határozott idejű bérleti jogviszony időtartama lejárt, illetve a határozatlan idejű bérleti jogviszonyt valamely szerződő fél rendes vagy rendkívüli felmondással felmondta, vagy a jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésében a felek megállapodnak, és a szerződés megszűnéséig kevesebb, mint két hónap van hátra.

(6) Bérleti jogviszony megszűnése esetén az ingatlanból a bérlőnek a megszűnés napjáig ki kell költöznie, azt az átadáskori berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vissza kell adnia. Ennek elmulasztása esetén jogcím nélküli használóvá válik, és a jogcím nélküli használattal érintett időszakra vonatkozóan használati díjfizetési kötelezettség terheli.

41. § (1) Helyiséget annak kell bérbe adni,

a) aki a bérleti jogot nyilvános pályázat útján nyerte el, vagy

b) akinek a helyiségre előbérleti joga van és az újbóli bérbeadást a bérlő felróható magatartása nem zárja ki, vagy

c) aki megállapodás alapján cserehelyiségre jogosult, vagy

d) akinek személyéről a képviselő-testület egyedi határozatban döntött.

Pl .most szeretné kivenni a könyvtár emeleti helyiségét a cég 6 órára, testületi döntés túlzás vagy a munkaerőközvetítő cég, stb.....

(2) Az (1) bekezdés alapján megkötött bérleti szerződésben a bérlő kötelezettségeinek szerződésszerű biztosítására óvadék megfizetését kell kikötni. Összege megegyezik a helyiségre a szerződéskötéskor megállapított havi bérleti díj kettőtől ötszöröséig terjedő mértékével. Ezen belül a konkrét mérték meghatározására a pályázatot kiíró jogosult.

(3) Az óvadékot a szerződés megkötését követő nyolc napon belül - a helyiség birtokbavételét megelőzően - kell megfizetni. Amennyiben a bérlő ezen fizetési kötelezettségét nem teljesíti, a szerződés hatályát veszti.

(4) Nem adható bérbe a helyiség annak a személynek, akinek az önkormányzattal szemben adó vagy bérleti díj hátraléka van.

2. Bérbeadás nyilvános pályázat útján

42. § (1) Pályázat alapján a helyiséget annak a pályázónak kell bérbe adni, aki

- a) a legmagasabb összegű óvadék megfizetését,
- b) a szerződés tartalmában a legkedvezőbb feltételek teljesítését vállalja.

(2) A pályázatot a polgármester írja ki, melyet a szenrtmartonkata.hu oldalon és a Hivatal hirdetőtábláján 10 napi kifüggesztés útján közzé kell tenni, lehetőség szerint az önkormányzat hivatalos lapjában is meg kell jelentetni.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell legalább

- a) a meghirdetett ingatlan pontos címét,
- b) a meghatározott pályázati feltételeket és az előre egy összegben megfizetendő, kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték mértékét,
- c) a meghirdetett helyiség műszaki állapotát, felszereltségét, és egyéb lényeges jellemzőit,
- d) a bérleti szerződés időtartamát,
- e) a hasznosítás célja, a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését,
- f) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,
- g) a bérleti díj és az óvadék alsó határát,
- h) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett ingatlan esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeinek a bérleti díjba történő beszámítás módját,
- i) az egyéb pályázati feltételeket, mely során jelezni kell azt, hogy a pályázat kiírója jogosult eredménytelennek nyilvánítani a pályázati eljárást.

(4) A pályázónak a fizetőképességét a pályázathoz csatolt, természetes személy pályázó esetén a pályázat benyújtását megelőző háromhavi kereseti kimutatással, jövedelemigazolással, vagy adóigazolással, nem természetes személy pályázó esetén adóigazolással kell igazolni. Nem természetes személy pályázó esetében bérbeadó a fizetőképességet a törvényben meghatározottak szerint közzétett pénzügyi beszámoló adatait vizsgálva állapítja meg. A beszámoló elkészítési kötelezettség elmulasztó pályázó pályázatát a bérbeadó elutasítja.

(5) A pályázati eljárás során biztosítani kell, hogy a pályázók a bérbeadás feltételeiről részletes tájékoztatást kapjanak.

(6) A pályázatot zárt, és a pályázati felhívásban közölt megjelöléssel, feladót és egyéb jelet nem tartalmazó borítékban a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal titkárságán kell leadni, ahol az átvételkor a borítékot a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal fejlécével ellátott tasakban helyezik el, a pályázatot tartalmazó borítékot folyamatosan növekvő sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényen az átvétel dátumán és sorszámán, az átvevő nevén, a hivatal bélyegzőjén kívül más nem jegyvezhető fel. A kiadott sorszámokról nyilvántartást kell vezetni.

43. § (1) A pályázati ajánlat érvényességének feltétele, hogy a pályázó a pályázati kiírásban meghatározott összegű biztosítéknak megfelelő összeget a pályázati kiírásban megjelölt számlára befizet és annak pályázati díjként történő befizetését a pályázat benyújtásakor igazolja. Az eredménytelenül pályázók részére a pályázat kiírója a pályázati eljárás lezárását követő 15 napon belül a pályázati díjat visszatéríti. A pályázat nyertese által befizetett pályázati díjat a bérleti díjba be kell számítani.

(2) A Pénzügyi Bizottság javaslatában - amennyiben arra lehetősége van – második helyezettet is köteles megjelölni.

(3) A polgármester versenytárgyalást folytat le, amennyiben a beérkezett pályázatok alapján az első helyen több, önállóan pályázó bérlőt rangsorolt a Pénzügyi Bizottság. Versenytárgyalást

folytat le a polgármester akkor is, ha a pályázat nyertesével az önkormányzat szerződést nem köt, és a második helyen több, önállóan pályázó bérlőt rangsorolt a Pénzügyi Bizottság.

(4) A Pénzügyi Bizottság döntését tartalmazó írásbeli értesítése kézhezvételét követő 8 napon belül a pályázat nyertese köteles a bérleti szerződést megkötöni.

(5) Ha a pályázat nyertesének mulasztása miatt a bérleti szerződés nem jön létre, az Önkormányzat szerződéskötési kötelezettsége megszűnik, a pályázat benyújtója a letett pályázati biztosítékot elveszti. Az elvesztett pályázati biztosíték az önkormányzat saját bevétele.

(6) Ha a pályázat nyertese a szerződésben megjelölt időpontban az ingatlant nem veszi birtokba, az a bérleti szerződéstől való elállásnak minősül. Ebben az esetben az önkormányzat a pályázat soron következő helyzetjével köthet szerződést.

(7) A pályázat nyertese a bérleti díjat a bérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. A bérleti díj havonta előre egy összegben számla ellenében, legkésőbb a tárgyhó 15. napjáig esedékes.

(8) Eredménytelen pályázat esetén a polgármester új pályázatot írhat ki.

3. Hasznosítás pályázat nélkül

44. § (1) A helyiség pályázati kiírás nélkül is bérbe adható a Képviselő-testület döntésével, ha a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget a bérleti szerződés szerinti célra a korábbi bérlő, illetve a korábbi bérlő hozzátartozója természetes személyként, egyéni vállalkozóként vagy a többségi tulajdonában lévő gazdasági társaság útján kívánja ismételten bérbe venni és a kérelem benyújtásakor nincs a korábbi bérleti jogviszony alapján fennálló bérleti díj- vagy közüzemi díj tartozása,

- a) helyiségre az önkormányzat hivatalának, intézményének vagy gazdasági társaságának van szüksége,
- b) a korábban hatályos jogszabályok szerint kötött szerződés értelmében a bérlőnek előbérleti joga van,
- c) arra közérdekből, a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló, illetve kötelező elhelyezési feladat megoldásához van szükség.

(2) Helyiség ingyenes használatba adásáról kizárólag a Képviselő-testület dönthet.

(3) Helyiség alkalmi célra történő, 30 napot el nem érő használatba vagy bérbeadására a polgármester döntése alapján kerül sor az általa meghatározott eseti igénybevételi feltételek alapján.

4. A bérleti szerződés megkötése

45. § (1) A helyiség bérletére vonatkozó szerződést azzal kell megkötöni

- a) akinek a helyiségre előbérleti joga van,
- b) aki a helyiség bérletére a bérbeadóval kötött, másik helyiség biztosítására vonatkozó megállapodás alapján jogosult, vagy egyébként a lakástörvény rendelkezései alapján cserehelyiségre jogosult,
- c) aki a bérleti jogot pályázati úton nyerte el,
- d) akit a Képviselő-testület pályázat nélkül kiválaszt,
- e) akinek javára az ingyenes használatba adásról a Képviselő-testület határozott,
- f) eseti jelleggel a polgármester által meghatározott személlyel.

(2) Biztosíték megfizetésére kötelezettel a bérleti szerződés csak a biztosíték teljes összege befizetésének igazolása után köthető meg.

5. A bérleti jogviszony tartama

46. § (1) Helyiség legfeljebb x év határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig adható bérbe. A bérleti jogviszony kérelemre, további x évvel meghosszabbítható.

(2) Bérleti szerződés feltétel bekövetkeztéig akkor köthető, ha

- a) a helyiség rendeltetése részletes rendezési terv miatt megváltozna, vagy az ingatlan bontását, felújítását, korszerűsítését határozták el, de ennek időpontja nem ismert, vagy
- b) a helyiségre az önkormányzat hivatalának, intézményének, gazdasági társaságának van szüksége, vagy egyéb okból kötelező elhelyezési feladat megoldásához kell biztosítani, de az igény teljesítésének időpontja a szerződés megkötésekor nem határozható meg.

6. Megállapodás a helyiség bérleti díjában

47. § (1) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat útján történik, akkor a szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes pályázó elfogadott ajánlata tartalmaz.

(2) A bérbeadó a bérleti szerződés megkötésekor érvényes, továbbá a szerződés fennállása alatt évenként változó bérleti díjban is megállapodhat a bérlővel.

(3) Bérbeadó a bérleti díjat minden év május 31. napjáig meghozott döntésével jogosult felülvizsgálni.

(4) Ha a szerződés megkötésére nem pályázat útján kerül sor, a bérleti díj meghatározására a képviselő-testület egyedi határozata alapján kerül sor.

7. Beszámítás a bérleti díjba

48. § (1) A bérlő előzetes kérelmére a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulásával a bérbe vett ingatlanon a Hivatal felügyelete alatt, az előzetesen bemutatott műszaki leírás és a tervek szerint felújítást, beruházást végezhet, illetve a helyiséget a bérlő teheti rendeltetésszerű használatra alkalmassá (a továbbiakban: ráfordítás).

(2) Az írásbeli megállapodásnak tartalmaznia kell a ráfordítás költségeit, a műszaki leírást és a terveket, munkálatok elvégzésének határidejét, a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját. Előzetes hozzájárulás hiányában vagy engedély nélkül végzett munka esetén a bérlő az eredeti állapot helyreállítására kötelezhető.

(3) A helyiség értékét növelő beruházás igazolt költségei összegének 50 %-át – mely nem lehet több mint az előzetes írásbeli hozzájárulásban megállapított összeg – a bérbeadó a bérleti díjba beszámítja. A beszámítás havi mértéke nem lehet több, mint a havonta fizetendő bérleti díj 50 %-a.

(4) Amennyiben a bérleti szerződés lejártáig nem kerül sor a teljes beruházási összeg 50 %-ának bérleti díjba beszámítására, úgy a különbözet megtérítésére az Önkormányzat a szerződés megszűnésekor nem kötelezhető.

(5) Előzetes hozzájárulás hiányában vagy engedély nélkül végzett ráfordítás esetén a bérlő az eredeti állapot helyreállítására kötelezhető.

8. A használati díj

49. § (1) Az a jogi vagy természetes személy, aki az önkormányzati tulajdonú helyiséget jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől havonta használati díjat köteles fizetni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak alapján a használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől kéthavonta a kétszeresére nő.

9. Bérbeadás bérlőtársak részére

50. § (1) Helyiség csak egy bérlő részére adható bérbe.

(2) Kivételes méltánylást érdemlő esetben a polgármester hozzájárulásával bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha a leendő bérlőtársak vállalják a helyiségre megállapított bérleti díj kétszeres összegének megfizetését. Lehetne ilyen, de nem túl erős?

(3) A (2) bekezdés szerinti hozzájárulást csak olyan helyiség esetén lehet megadni, amely méreténél fogva erre alkalmas és a leendő bérlőtársak a helyiség eredeti rendeltetésének megfelelő tevékenységet folytatnak.

10. Előbérleti jog

51. § (1) Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén előbérleti jog biztosítható annak a bérlőnek, aki a helyiségben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat és a szerződés megszűnése után is ugyanezen tevékenység folytatására vállal kötelezettséget vagy a Képviselő-testület egyedi határozatában az előbérleti jogot biztosítja.

(2) Előbérleti jog akkor is biztosítható, ha bérlő olyan beruházás – bérleti szerződés megkötését követő egy éven belüli – megvalósítását vállalja, mely előbérleti jog biztosítása nélkül tőle nem lenne elvárható. E § alkalmazásában nem elvárható az a beruházás, amely esetében a havonta fizetendő bérleti díj összegének tizenkétszerese nem éri el a megvalósítani tervezett – épület értékét növelő – számlával igazolt beruházás összköltségének 50 %-át.

(3) Az előbérleti jogot a szerződésben ki kell kötni.

11. A befogadáshoz való hozzájárulás szabályai

52. § Helyiségbe más személy befogadásához nem járul hozzá az önkormányzat.

12. A bérlemény ellenőrzése

53. § (1) A Hivatal a rendeltetésszerű használatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult ellenőrizni. Ha nem állapítható meg rendeltetésellenes használat, az adott évben legfeljebb két alkalommal tartható ellenőrzés. Rendszeresen tartható bérleményellenőrzés, ha alapos okkal a rendeltetésellenes használat tényére, vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztására lehet következtetni.

(2) A bérlő a bérbeadó helyiségbe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

IV. Fejezet

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítése

Általános rendelkezések

1. Lakások elidegenítésének szabályai

54. § (1) Az elővásárlási jogot a jogosult akkor gyakorolhatja, ha a képviselő-testület a lakást, a helyiséget elidegenítésre kijelölte.

(2) Nem lehet értékesítésre kijelölni és elidegeníteni

- a) az általános vagy részleges településrendezési terv által az addigitól eltérő célra tervezett területen lévő lakást és helyiséget,
- b) a műemléképületben, a település szerkezeti, településtörténeti és településképi szempontból helyi védelem alatt álló épületben lévő lakásokat és helyiségeket,
- c) az önkormányzat törzsvagyonához tartozó önkormányzati vagyontárgyak (intézmények) területén lévő vagy azokkal összefüggő lakásokat és helyiségeket.

55. § (1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások igazolt értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték áfá-val növelten.

(2) Ha a lakást nem az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár azonos a lakás beköltözhető forgalmi értékével.

(3) A forgalmi érték megállapításánál - az értékmegállapítást befolyásoló növelő vagy csökkentő tényezőként – kell figyelembe venni különösen

- a) az épület településen belüli fekvését, a városrésznek különösen kereskedelmi, egészségügyi, oktatási intézményekkel való ellátottságát, környezetnek a forgalmi értékre gyakorolt hatását,
- b) a lakókörnyezet és az ingatlan közművesítettségét,
- c) a környékbeli hasonló típusú lakások értékét,
- d) a földrészlet értékét,
- e) az épület és melléképület szerkezeti állapotát, anyagát, életkorát, felszereltségét, felújítása óta eltelt időszakot, az azonnali beavatkozást igénylő munkát, az ötéves időtartamon belül szükséges nagyobb karbantartási vagy felújítási munkát, a használhatóság százalékos mértékét,
- f) az épület közös használatú helyiségeinek, területeinek használhatóságát, értékét,
- g) a lakások komfortfokozatát, alapterületét, helyiségekkel való ellátottságát.

(4) A forgalmi értékből levonásra kerülő, meg nem térült értéknövelő beruházásnak kell tekinteni általában az épület, a lakás állagának értéknövelésére kiható olyan építési, szerelési munkát, amely

- a) megfelel az építési előírásoknak,
- b) a jogszabály szerint nem tartozott a bérlő karbantartási vagy más kötelezettségének körébe, és
- c) érvényesíthetőségét jogszabály nem zárta ki vagy nem csökkentette.

(5) A bérlő átlagon felüli - a lakás forgalmi értékét, egyéni használhatóságát növelő - vagy a bérbeadó hozzájárulása nélkül végzett beruházást a forgalmi érték megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni.

(6) A forgalmiértéknövelő beruházást a bérlőnek igazolnia kell.

56. § (1) Az értékesítésre kijelölt és előkészített lakásban csak azonnali beavatkozást igénylő munkák végezhetőek el. Amennyiben a karbantartás körét meghaladó mértékű javítási munka elvégzése válik szükségessé, az ingatlan forgalmi értékét újból meg kell állapítani.

(2) Az elővásárlási jog jogosultjával adásvételi szerződés akkor köthető meg, ha a lakást önkormányzati köztartozás, lakbér, illetve üzemeltetési költséghátralék nem terheli.

(3) Az a bérlő, akinek a bérleti jogviszonya bérleti díjnemfizetése miatt, vagy egyéb okból, rendkívüli felmondással szűnt meg, nem vásárolhatja meg a lakást.

2. A lakások értékesítésével kapcsolatos eljárási szabályok

57. § A teljes egészében önkormányzati tulajdonú ingatlanokban a lakások értékesítése során harmadik személy tulajdona még átmenetileg sem jöhet létre.

3. Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés

58. § (1) A Képviselő-testület döntése alapján az ingatlanokat a Hivatal készíti elő értékesítésre.

(2) Az értékesítés bonyolításával összefüggő feladatok

- a) az ingatlan előkészítése az értékesítésre (különösen értékbecslés, társasházzá nyilvánítás),
- b) a vevő tájékoztatása az elővásárlási jog tartalmáról,
- c) vételi ajánlat közlése az elővásárlási jog jogosultjával, az elővásárlási jog jogosultjának tájékoztatása joga gyakorlásának feltételeiről a vételi ajánlat közlésétől számított öt napon belül,
- d) szerződéskötés,
- e) részletfizetés előírása, nyilvántartása, vezetése,

(3) Az elővásárlási jog jogosultja a vásárlási feltételek kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles nyilatkozni az ajánlatot tevőnek. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(4) Az elővásárlási jog jogosultjával az érvényesen tett nyilatkozata megtételétől számított 10 napon belül, a vevővel az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő lejártát követő naptól számított 10 napon belül kell megkötni az adásvételi szerződést.

4. Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása és elszámolása

59. § (1) Az értékesítésből befolyó vételárat és annak kamatait az önkormányzat köteles elkülönítetten kezeni.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdésben meghatározott bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra fordítja, különösen

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére,
- c) városrehabilitációra,
- d) pályázatokhoz szükséges önrész biztosítására.

5. A helyiségek elidegenítése

60. § Helyiségek elidegenítésére a lakások elidegenítésére vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy

- a) a helyiség vételára azonos a helyiség forgalmi értékének áfa-val növelt összegével,
- b) részletfizetési és vételárkedvezmény nem adható,
- c) a bérlőnek a szerződéskötés időpontjában igazolnia kell, hogy adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nincs.

V. Fejezet Záró rendelkezések

61. § (1) E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló pályázati eljárásokban, pályázat kiírása nélküli bérbeadások esetében és e rendelet hatálybalépését követően megkötött szerződésekre kell alkalmazni.

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások lakásbérletének megállapításáról szóló 26/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelete.

62. § (1) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatáról szóló 9/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) e § szerint módosul:

(2) Az SZMSZ 2. mellékletének 2. pontja

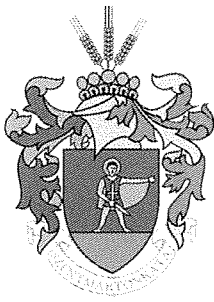
(3) A rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvvel összeegyeztethető rendelkezéseket tartalmaz.

Dr. Boér Imre Hunor
polgármester

Molnár Dóra
jegyző

A rendelet 2021. október 29-én kerül kihirdetésre.

Molnár Dóra
jegyző



Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Polgármestere

2254 Szentmártonkátai, Rákóczi út 52/c.

Tel/Fax: 29/462-101

e-mail cím: polgarmester@szentmartonkata.hu

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

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek felsorolása és a lakások elsődleges hasznosítási módja

1. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások

a.	Rákóczi út 40/a	674/34	53,8 m ²
b.	Rákóczi út 40/a	674/34	56,49 m ²
c.	Rákóczi út 50/a	674/39	70 m ²
d.	Rákóczi út 50/b	674/49	70 m ²
e.	Bacsó Béla u. 117	1118	73,51 m ²
f.	Kossuth L. u. 8	171	31 m ²
g.	Kossuth L. u. 8	171	65 m ²
h.	Dózsa György út 95	389/2	58 m ²
i.	Dózsa György út 25	378	156 m ²
j.	Újerdő 45	0313/37	40 m ²
k.	Rákóczi út 83	1403	50 m ²
l.	Somogyi B. u. 46 (közös tul.)	1603	47 m ²

2. Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek

- a. Rákóczi út 52/c Hivatal épületének helyiségei
- b. Rákóczi út 52 Szabó Magda Könyvtár és Művelődési Ház helyiségei
- c. Rákóczi út 69 „Klíma” területén önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek

b) A lakások elsődleges hasznosítási mód szerinti kategorizálása

2. számú melléklet a/2021. (X. 29.) önkormányzati rendelethez

ADATLAP LAKÁSKÉRELEMHEZ

Pályázott lakás(ok) címe:

.....

Lakáskérellem nyilvántartási száma:

I. KÉRELMEZŐ ADATAI

Személyes adatok

Név:..... Születési név:.....

Szül. hely:..... Szül.év:.....hó.....nap.....

Anyja neve:.....

Lakcíme:.....

Tartózkodási helye:.....

Munkahelye:.....

Munkaviszonyának kezdete:

E-mail:.....

Telefonszám:.....

Jövedelemre vonatkozó adatok

Jövedelem jogcíme és összege (Az Önre vonatkozót töltsé ki!)

- munkabér:..... Ft

- nyugdíj (rokkant vagy
 öregségi):.....Ft

- GYES, GYED:.....Ft

- munkanélküli
 ellátás:.....Ft

- egyéb (pl.: családi pótlék, fogyatékosági tám., alkalmi
 munka):.....Ft

Havi jövedelme összesen:.....Ft

A pályázó nevéen nyilvántartott lakáscélú megtakarítás összege:..... Ft

A PÁLYÁZÓ TÁRSÁRA VONATKOZÓ ADATOK

Személyes adatok

Név:.....

Születési név:.....

Szül. hely:.....

Születési év:.....hó.....nap.....

Anyja neve:.....

Lakcíme:.....
 Tartózkodási helye:.....
 Munkahelye:.....
 Munkaviszonyának kezdete:.....
 Telefonszám:.....
 E-mail:.....
 Rokoni kapcsolat:.....

Jövedelemre vonatkozó adatok

Jövedelem jogcíme és összege (Az Önre vonatkozót töltsse ki!)

- munkabér:.....Ft
- nyugdíj (rokkant vagy öregségi):..... Ft
- GYES,
GYED:.....Ft
- munkanélküli ellátás:.....Ft
- egyéb (pl.: családi pótlék, fogyatékosági tám., alkalmi munka):.....Ft

Havi jövedelme összesen:.....Ft

A pályázó nevéen nyilvántartott lakáscélú megtakarítás összege:..... Ft

II.

A PÁLYÁZÓ(K) TARTÁSÁBAN LÉVŐ GYERMEK(EK) ADATAI

Születési családi és utóneve	Születési helye	Születési ideje

III.

Jelölje meg, jelenleg milyen jogcímen lakik tartózkodási helyén:

- bérlő
- családtag
- tulajdonos
- egyéb:.....
-

IV.

KÉRELMEZŐ ÉS VELE EGYÜTT KÖLTÖZŐ/K/ VAGYONI VISZONYA

A lakáskérellem benyújtását megelőző 3 éven belül, illetve jelenleg saját tulajdonukban lévő ingatlan:

- 3 éven belül nem volt, és jelenleg sincs.

- 3 éven belül volt, de jelenleg nincs.
- jelenleg van.

V. EGYEBEK

Önkormányzati tulajdonú lakáson fennállott bérleti joga szűnt-e meg, másik lakás biztosítása és/vagy pénzbeli térítés ellenében? (Kérjük, hogy a megfelelő részt aláhúzással jelölje!)

Igen

Nem

Ha igen, mikor?.....

A lakás címe:.....

Önkormányzati tulajdonú lakáson fennállott bérleti joga szűnt-e meg felmondás alapján:

Igen

Nem

Ha igen, mikor?.....

A lakás
címe:.....

VI. MEGJEGYZÉSEK

.....
.....
.....
.....
.....

VII. NYILATKOZAT

Büntetőjogi felelősségünk tudatában kijelentjük, hogy az adatlapon megjelölt és beírt adatok a valóságnak megfelelnek.

Tudomásul vesszük, hogy az adatlapban felvett adatainkban történt változásokat 15 napon belül jeleznünk kell.

Kérjük a megpályázott ingatlanban levő bérlakásokban ideiglenes, meghatározott időtartamra történő elhelyezésünket.

Hozzájárulunk ahhoz, hogy az általunk szolgáltatott adatokat a Polgármesteri Hivatal nyilvántartsa és kezelje, valamint nevünk, laccímünk pályázóként történő, a helyi médiában, illetve az Önkormányzat hirdetőtábláján történő közzétételéhez.

A nyertes pályázók vállalják, hogy amennyiben az elnyert lakásban a közművek kikötésre kerültek azok visszaköttetéséről gondoskodnak és költségeit viselik.

Szentmártonkátá,.....év.....hó.....nap

.....
kérelmező /pályázó aláírása

.....
Pályázó társának aláírása

Csatolandó iratok

1. személyi igazolvány, lakcímkártya (bemutatni)
2. házassági anyakönyvi kivonat (bemutatni)
3. gyermek(ek) születési anyakönyvi kivonata (bemutatni)
4. gyermekét egyedül nevelő pályázó esetén a gyermek elhelyezéséről és a tartásdíj megállapításáról szóló jogerős bírósági döntés másolata
5. iskolalátogatási igazolás (16. életévét betöltött, eltartott gyermek esetében)
6. jövedelemigazolás (30 napnál nem régebbi)

Szentmártonkáta Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelethez

Általános indokolás:

A rendelet-tervezet előkészítése során figyelembevételre került a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben foglalt szabályok.

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) bérbeadásának részletes feltételeit és eljárási rendjét, biztosítva ezzel az önkormányzati tulajdonnal való eredményes gazdálkodást.

Részletes indoklás

1. §-hoz

A rendelet célját határozza meg.

2. §-hoz

A rendelet hatályát szabályozza.

3. §-hoz

A hatáskör megosztás részletes szabályait tartalmazza. A képviselő- testület, a polgármester, Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzat Pénzügyi, Oktatási, Kulturális és Közbiztonsági Bizottsága, valamint Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzat Szociális és Egészségügyi Bizottsága vonatkozásában.

4. §-hoz

Adatvédelemre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

5-6. §-hoz

A lakásbérlet létrejöttére vonatkozó szabályokról rendelkezik. Az elsődleges hasznosítás módjáról, a bérbeadás jogcímeiről. Tartalmazza továbbá a szerződéskötés részletes szabályait is.

7-10. §-hoz

A lakás szociális alapon történő bérbeadását szabályozza. Kitér a jövedelemszámítás szabályaira, tételesen felsorolja a pályázati kiírás tartalmi elemeit.

11.§-hoz

A rendkívüli szociális krízishelyzet alapján történő bérbeadásról rendelkezik.

12-13.§-hoz

A piaci alapon bére adható önkormányzati lakásokkal kapcsolatban tartalmaz rendelkezéseket, meghatározva a pályázati kiírás kötelező tartalmi elemeit.

14.§-hoz

A közérdekű célból történő lakás – bérbeadást szabályozza, melynek keretében a Képviselő-testület prioritásként értékeli a szakember általi szerződéskötést.

15-16.§-hoz

Másik lakás felajánlása, cserelakás biztosítása, valamint a pénzbeli térítés részletszabályait tartalmazza.

17-23.§- hoz

A lakásbérleti szerződés megkötését szabályozza.

24.§-hoz

A bérleti szerződés minimális tartalmi elemeit sorolja fel taxatíve.

25-28.§-hoz

A bérbeadó és a bérlőjogait, valamint kötelezettségeit sorolja fel.

29.-§-hoz

A lakbér mértékét szabályozza, amely alapdíjből és karbantartási díjból tevődik össze.

30.§- hoz

A lakbérmérséklés lehetőségét, annak mértékét és időtartamát szabályozza.

31.§-hoz

A rendelkezés kizárja a lakbértámogatás lehetőségét.

32.§-hoz

A lakbérkedvezmény adásának részletszabályait tartalmazza.

33-34.§-hoz

A lakásbérleti jogviszony megszűnésének esetén alkalmazandó eljárásrendet szabályozza.

35.§-hoz

A rendelkezés tartalmazza a jogcím nélküli lakáshasználat és a lakáshasználati díj mértékét.

36.§-hoz

Az önkormányzati lakásba a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője személyén kívül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be más személyt. A befogadás részletszabályait tartalmazza rendelet ezen része.

37.§-hoz

A lakásbérleti jog cseréjének lehetőségét szabályozza.

38.§-hoz

A lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jog elismerését szabályozza halál esetén.

39.§-hoz

A bérlemény ellenőrzésének részletszabályait tartalmazza.

40-41. §-hoz

A bérbeadás részletszabályainak felsorolása a helyiségek esetében.

42-43. §-hoz

A helyiségek pályázati úton történő bérbeadásának részletes feltételei, a pályázati kiírás elemeinek szabályozása, a pályázat benyújtásának módja

44. §-hoz

A pályázati kiírás nélküli hasznosítás esetei, részletszabályai.

45. §-hoz

A helyiségek bérletére vonatkozó szerződések megkötésének szabályai.

46. §-hoz

A bérleti jogviszony tartalmi elemeinek meghatározása.

47. §-hoz

A bérleti díj részletszabályai

48. §-hoz

Felújítás, beruházás esetén lehetőség van a bérleti díjba beleszámítani ezeket a költségeket.

49. §-hoz

A használati díj szabályozása

50. §-hoz

Bérlőtárs léte esetére vonatkozó szabályok meghatározása.

51. §-hoz

Az előbérleti jog biztosításának esetei.

52. §-hoz

A helyiségekbe a bérlőn kívül befogadására nem nyújt lehetőséget az önkormányzat.

53. §-hoz

A bérlemény ellenőrzésének részletszabályait tartalmazza.

54-56 §-hoz

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének részletszabályait tartalmazza.

57-59.§ -hoz

A lakások értékesítésének részletszabályait tartalmazza.

60. §-hoz

A helyiségek elidegenítésének részletszabályait tartalmazza.

61-62. § -hoz

Kötelező tartalmi elemek a záró rendelkezések kapcsán.

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai az önkormányzati rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

I. A jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható hatásai:

A hatékony tulajdonosi joggyakorláshoz szükséges egy minden részletre kiterjedő helyi rendelet megalkotása. A lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§ (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakások lakbérének mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg

II. A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési, környezeti, egészségügyi és adminisztratív hatásai:

- a) Társadalmi hatása: hatékony fellépést biztosít az önkormányzatnak a tulajdonosi jogok gyakorlása feltételének meghatározására, a vagyonnal való felelős gazdálkodásra.
- b) Gazdasági hatás: Várhatóan hatékonyabbá válik az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadása, értékesítése, ezáltal átláthatóbb lesz a gazdálkodás tervezése.
- c) Költségvetési hatása: a rendelet megalkotásának hosszútávú folyamatként várhatóan növekedni fog az önkormányzat költségvetési bevétele, mely a jelenlegi gazdasági helyzetben az önkormányzat gazdálkodását segítené.
- d) Környezeti és egészségügyi hatása: pozitív környezetre gyakorolt hatás várható, mivel az önkormányzati tulajdonú lakások állapotának aktualizált felmérése következtében felszínre kerülnek a technikai, műszaki eszközök, égéstermék-elvezetők, közmű-rendszerek állapotának esetleges elavultsága okán fennálló problémák.
- e) Adminisztratív hatása: az adminisztratív terhek átmenetileg nagyobb terhet rónak a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal munkatársaira, mind pénzügyi, mind igazgatási, mint szociális területen.

III. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Rendelkezésre állnak.