

JAVASLAT

a Képviselő-testület

2019. január 31-i ülésére

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló önkormányzati rendelet megalkotására

Készítette: dr. Szilágyi Ákos jegyző

Előterjesztő: dr. Szilágyi Ákos jegyző

Véleményező bizottságok: Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének (továbbiakban: Képviselő-testület) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérbeadásáról és elidegenítésükről nincsen a hatályos jogi környezetnek megfelelő egységes rendeleti szabályozása. A szabályozási területet érintő hatályos helyi rendeleteink felett is eljárt az idő.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiség bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) felhatalmazó rendelkezéseire támaszkodva alkothat önkormányzati rendeletet.

Az előterjesztett rendelet-tervezet az általános rendelkezések (1.§-12.§) között előírja a rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati lakások és helyiségek hasznosításra való kijelöléséről rendelkező önkormányzati határozat kötelező tartalmi elemeit, a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, mint előkészítő és végrehajtó szerv tárgyi szabályozásból fakadó lényeges feladatait, az önkormányzati lakás és helyiség bérbeadásának általános szabályait a Ltv. általi felhatalmazások keretei között maradvá és a helyi viszonyokat figyelembe véve. Kiemelendő, hogy az általános rendelkezések között kerülnek a felsorolás szintjén rögzítésre a lakások és helyiségek bérbeadási jogcímei. Önkormányzati tulajdonú lakás szociális helyzet alapján, piaci alapon, költségelv alapján és vis maior esetből következő elhelyezés céljára, míg az önkormányzati tulajdonú helyiség üzleti célú és közösségi célú bérbeadás útján kerülhet hasznosításra, ha erre a Képviselő-testület határozatában kijelölte. E fejezet szabályozza a bérleti szerződés lényeges tartalmi elemeit is és azt a lényeges kikötést, hogy önkormányzati lakás és helyiség bérbeadásakor – a hasznosítás módjától függetlenül – csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. A határozott idő időtartama maximum két év lehet, amely a Képviselő-testület döntése alapján kérelemre egy alkalommal legfeljebb egy évvel meghosszabbítható. A határozott idejű bérleti jogviszony áttekinthetőbb, tisztább és kezelhetőbb viszonyrendszert keletkeztet a felek között és kockázatmentesebb, illetve felelősebb lakás- és helyiséggazdálkodást tesz lehetővé az Önkormányzat és szervei számára.

A lakásbérlet és helyiségbérlet különös szabályai között (13.§-31.§) a rendelet-tervezet jogcímenként határozza meg a hasznosítás részletes szabályait. A szociális helyzet alapján, a piaci alapon, illetve a rendeltetészerű használatra alkalmassá tétel és komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel való ellátás céljából költségelven történő bérbeadásra a rendelet-tervezet 1. számú melléklete szerinti Versenyztetési Szabályzat alapján lefolytatott nyílt pályázat útján kerülhet sor. Hasonlóan kell eljárni főszabály szerint a helyiség üzleti célú bérbeadása esetében is. A rendelet-tervezet szerint egyedi döntéssel lehet bérbe adni önkormányzati lakást a költségelv alapján a munkakör betöltése érdekében, szakember lakhatásának megoldása céljából, vis maior esetből következő elhelyezés céljából és helyiség közösségi célra történő hasznosításakor. A rendelet-tervezet jogcímenként egyedi szabályokat állapít meg az adott típusú jogviszonyokra.

Itt kell hangsúlyozni, hogy a szabályozás alapján az Önkormányzat tulajdonában, de az Önkormányzat gazdasági társasága kezelésében és üzemeltetésében lévő, a feladatai ellátásához biztosított, a Képviselő-testület határozatában erre kijelölt helyiséget a gazdasági társaság ügyvezetője üzleti célra - a rendelet rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával - bérbe adhatja pályázat alapján, ha a helyiség a hasznosítás igényelt céljának megfelel, és nem veszélyezteti a gazdasági társaság alapfeladatainak ellátását. Továbbá a szabályozás alapján az Önkormányzat tulajdonában, de az Önkormányzat költségvetési szerve (intézménye) kezelésében és üzemeltetésében lévő, a feladatai ellátásához biztosított, a Képviselő-testület határozatában erre kijelölt helyiséget a költségvetési szerv vezetője közösségi célra - a rendelet rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával - bérbe adhatja egyedi döntésével, ha a helyiség a hasznosítás igényelt céljának megfelel, és nem veszélyezteti a költségvetési szerv alapfeladatainak ellátását. Ezért az ügyvezetőnek és az intézményvezetőnek nem kell párhuzamos szabályozást alkotnia e jogcímenen történő bérbeadásokra, mivel erre a rendelet megalkotását

követően a rendelet rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával külön-külön felhatalmazásuk van.

Fontos kiemelni, hogy a Ltv. 36.§ (2) bekezdésének utolsó fordulata kimondja, hogy a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja. Ezért e fejezet rendelkezései között csupán annyi kerül szabályozásra az üzleti célú helyiség bérbeadásakor, hogy a helyiség üzleti célú bérbeadására irányuló képviselő-testületi döntést megelőző három hónapon belül készült - hivatalos értékbecslő által készített - ingatlan értékbecslésben kell meghatározni a helyiség havonta fizetendő piaci alapú helyiségbérének a Képviselő-testület számára irányadó összegét. A helyiségbérleti szerződésben rögzített havi helyiségbér mértéke az értékbecslésben meghatározott értéknél kevesebb nem lehet. A szabályozás így a mértéket nem állapítja meg, de irányt határoz meg a Képviselő-testületnek a megállapodáshoz. A közösségi célú helyiség bérbeadás esetére a rendelet-tervezet a következőket rögzíti: „A helyiség közösségi célú bérbeadása esetén az alap vagy kedvezményes helyiségbér mértékének megállapításakor a Képviselő-testületnek a helyiség közösségi célú bérbeadása esetén alkalmazandó helyiségbérekről szóló határozatában foglaltakat kell figyelembe vennie.” Tehát a rendelet-tervezet itt sem állapít meg helyiségbér mértéket, de előírja a Képviselő-testületnek, hogy a vonatkozó tárgyú határozatában foglaltakat figyelembe kell vennie. Ezek olyan garanciális szabályok, amelyek azt hivatottak szolgálni, hogy az Önkormányzat ne kerüljön vagyonszétválás állapotába a pályázati és egyedi hasznosítások során.

A rendelet-tervezet negyedik fejezete (32.§-38.§) jogcímenként az önkormányzati lakás lakbérmentéke megállapításának szabályait és mértékeit, a használati díj emelésének lehetőségét és a lakbértámogatás feltételrendszerét rögzíti. Kiemelendő, hogy a rendelet-tervezet úgy határozza meg a szociális helyzet alapján bérbeadott önkormányzati lakás differenciált lakbér mértékének számítását, hogy előírja egy alap lakbérmenték értékbecslésben történő kimutatását a Ltv. vonatkozó rendelkezései alapján. Ezen alap lakbérmenték százalékában kerül meghatározásra a lakás komfortfokozatának megfelelően differenciáltan a havonta fizetendő lakbér mértéke. Ezen számítási mód alkalmazásával nem kell tárgyi rendeletet módosítani a lakbérmentékek esetleges felülvizsgálatakor, mivel ehhez elegendő új értékbecslés készítése vagy a régi értékbecslés felülvizsgálata, és az új alap lakbérmenték százalékában meghatározható az új fizetendő havi lakbérmenték a rendelet-tervezet rendelkezései szerint. A lakbértámogatásnál kiemelendő, hogy a jogosult bérlő a lakbértámogatást nem kapja kézhez, hanem az beszámításra kerül a lakbérösszegbe, ezért a bérlő havonta a lakbértámogatással csökkentett összegű lakbér megfizetésére köteles a folyósítás időszakában.

A rendelet-tervezet ötödik fejezete (39.§) az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésének fő szabályait határozza meg. Elidegeníteni kizárólag nyílt pályázati eljárás útján lehet a rendelet-tervezet 1. számú melléklete szerinti Versenyeztetési Szabályzat alkalmazásával, ha ez nem veszélyezteti az Önkormányzat alapfeladatainak ellátását. Kiemelendő, hogy a tervezet szerint az önkormányzati lakás és helyiség elidegenítésére irányuló képviselő-testületi döntést megelőzően az ingatlan forgalmi értékét hivatalos értékbecslő által készített, három hónapról nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani. Az ingatlan vételára az értékbecslésben meghatározott forgalmi értéknél kevesebb nem lehet. Ez a szabály is garantálja, hogy az Önkormányzatnál nem következik be vagyonszétválás az ingatlan elidegenítésével.

A rendelet-tervezet hatodik fejezete (40.§-42.§) a záró rendelkezések között az adatkezelési szabályok mellett rögzíti a hatálybalépés időpontját, továbbá, hogy megalkotása után a rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló ügyekben és keletkező jogviszonyokra kell alkalmazni, tehát a meglévő bérleti jogviszonyokra a létrejöttükkor irányadó helyi jogszabályok rendelkezéseit és a bérleti szerződésekben foglaltakat kell megfelelően alkalmazni. Az új rendelet hatálybalépésével hatályukat veszít Dunavarsány Város Önkormányzatának a tárgyi szabályozást érintő korábbi önkormányzati rendeletei. Ezzel megvalósul a hatályos jogi környezethez való harmonizáció.

A rendelet megalkotása után két határozati javaslat elfogadását javasoljuk, amelyek megteremtik a rendelet hatálybalépését követő, jogalkotói szándéknak megfelelő alkalmazását. Az első határozatban rendelkezni kell a rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati lakások és helyiségek hasznosításra való kijelöléséről, a másik határozatban pedig meg kell határozni az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében, valamint az Önkormányzat tulajdonában, de az Önkormányzat költségvetési szerve (intézménye) kezelésében és üzemeltetésében lévő, az első határozatában erre kijelölt helyiségek közösségi célú bérbeadásakor figyelembe veendő helyiségbéreket a rendelet hatálybalépése utáni jogviszonyokban való alkalmazhatóság érdekében.

A fentiek alapján kérem, alkossuk meg a rendeletet, és fogadjuk el a határozati javaslatokat.

1. döntési javaslat

"Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló önkormányzati rendelet megalkotása"

Tervezett döntéstípus: **rendelet**

Tervezett ágazati besorolás: **rendelet alkotás**

A Képviselő-testület a javaslatról minősített többséggel, nyílt szavazással dönt.

A rendelettervezetet jelen előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

Határidők és felelősök:

Határidő: **azonnal**, Felelős: **dr. Szilágyi Ákos**

2. döntési javaslat

"Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek hasznosításra kijelölése"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

A Képviselő-testület a javaslatról egyszerű többséggel, nyílt szavazással dönt.

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló ./2019. (II. 1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ök.rend.) 2.§ (2) bekezdése alapján kijelöli hasznosításra az alábbi önkormányzati tulajdonában álló ingatlanokat:

1. Az ingatlan megjelölése: **Általános Iskola és Tornacsarnok**
Az ingatlan helyrajzi száma: Dunavarsány, belterület, 79 helyrajzi szám
Az ingatlan egészének vagyontázaszeri értéke: 788.838.000 Ft
Az ingatlan (helyiség) hasznosítási módja: helyiség közösségi célú bérbeadása
Az ingatlan (helyiség) hasznosítási feltételei: Ök.rend. alapján
2. Az ingatlan megjelölése: **Szolgálati lakás**
Az ingatlan helyrajzi száma: Dunavarsány, belterület, 1981 helyrajzi szám
Az ingatlan vagyontázaszeri értéke: 13.706.000 Ft
Az ingatlan (lakás) hasznosítási módja: lakás bérbeadása munkakör betöltése érdekében, szakember lakhatásának megoldása céljából, költségelv alapján
Az ingatlan (lakás) hasznosítási feltételei: Ök.rend. alapján
3. Az ingatlan megjelölése: **Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár helyiségei (Székhely épület, Színház terem, Tükrös Terem, Kamaraterem, Előcsarnok)**
Az ingatlan helyrajzi száma: Dunavarsány, belterület, 103/1 helyrajzi szám
Az ingatlan egészének vagyontázaszeri értéke: 180.295.000 Ft
Az ingatlan (helyiség) hasznosítási módja: helyiség közösségi célú bérbeadása
Az ingatlan (helyiség) hasznosítási feltételei: Ök.rend. alapján
4. Az ingatlan megjelölése: **Polgárok Háza helyiségei (Nagyterem, Iroda)**
Az ingatlan helyrajzi száma: Dunavarsány, belterület, 66/A helyrajzi szám
Az ingatlan egészének vagyontázaszeri értéke: 24.556.000 Ft
Az ingatlan (helyiség) hasznosítási módja: helyiség közösségi célú bérbeadása
Az ingatlan (helyiség) hasznosítási feltételei: Ök.rend. alapján

Határidők és felelősök:

Határidő: **azonnal**, Felelős: **dr. Szilágyi Ákos**

3. döntési javaslat

"Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú hasznosításra kijelölt helyiségek helyiségbéreinek meghatározása"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

A Képviselő-testület a javaslatról egyszerű többséggel, nyílt szavazással dönt.

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében, valamint az Önkormányzat tulajdonában, de az Önkormányzat költségvetési szerve (intézménye) kezelésében és üzemeltetésében lévő és határozatában erre kijelölt helyiségek közösségi célú bérbeadásakor figyelembe veendő helyiségbéreket az alábbiak szerint határozza meg:

- a) Az Önkormányzat kezelésében lévő Tornacsarnok helyiségbére:
 - alap helyiségbér: 9.500,- Ft/óra
 - kedvezményes helyiségbér: 4.000,- Ft/óra
- b) Az Önkormányzat kezelésében lévő Tornacsarnok helyiségbére bál rendezése esetén (20 órától 04 óráig):
 - alap helyiségbér: 150.000,- Ft/alkalom
 - kedvezményes helyiségbér: 120.000,- Ft/alkalom
- c) A Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár kezelésében és üzemeltetésében lévő helyiségek helyiségbérei:
 - ca) Székhely épület „Színvadi terem”
 - alap helyiségbér: 5.000,- Ft/óra
 - kedvezményes helyiségbér: 2.500,- Ft/óra

- cb) Székhely épület „Tükrös terem”
 - alap helyiségbér: 3.800,- Ft/óra
 - kedvezményes helyiségbér: 2.200,- Ft/óra
- cc) Székhely épület „Kamaraterem”
 - alap helyiségbér: 3.000,- Ft/óra
 - kedvezményes helyiségbér: 1.500,- Ft/óra
- cd) Székhely épület „Színpadi terem” helyiségbér termékbemutatóra: 8.000,- Ft/óra
- ce) Székhely épület „Tükrös terem” helyiségbér termékbemutatóra: 6.000,- Ft/óra
- cf) Székhely épület bál rendezése céljából (20 órától 04 óráig)
 - alap helyiségbér: 150.000,- Ft/alkalom
 - kedvezményes helyiségbér: 100.000,- Ft/alkalom
- cg) Székhely épület helyiségbér esküvői rendezvényre: 150.000,- Ft/alkalom
- ch) Székhely épület „Előcsarnok” helyiségbér vásár céljára (9 órától 14 óráig): 10.000,- Ft/alkalom
- ci) Polgárok Háza „Nagyterem”
 - alap helyiségbér: 3.800,- Ft/óra
 - kedvezményes helyiségbér: 2.200,- Ft/óra
- cj) Polgárok Háza „Iroda” helyiségbére: 30.000,- Ft/hó

A Tornacsarnok bérbeadásával kapcsolatos valamennyi feladat- és hatáskör Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló/2019. (II. 1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ök.rend.) 27.§ (2) bekezdése alapján a Polgármestert, a Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár helyiségeinek bérbeadásával kapcsolatos valamennyi feladat- és hatáskör az Ök.rend. 29.§-a alapján a Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár vezetőjét illeti meg.

A bérletl jogviszonyokból befolyó bérleti díjak a bérbeadó költségvetési szerv saját bevételét képezik.

Határidők és felelősök:

Határidő: azonnal, Felelős: Gergőné Varga Tünde

Dunavarsány, 2019. január 22.

Aláíró lap

a „Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló önkormányzati rendelet megalkotására” című napirendi ponthoz.


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



**Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2019. (II. ...) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és
elidegenítésükről**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) az *Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében* meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, és a *lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról* szóló 1993. évi *LXXXVIII. törvény* (továbbiakban: Ltv.) 3.§ (1) és (2) bekezdéseiben, 4.§ (3) bekezdésében, 5.§ (3) bekezdésében, 12.§ (5) bekezdésében, 19.§ (1) bekezdésében, 20.§ (3) bekezdésében, 34.§ (1) bekezdésében, 36.§ (2) bekezdésében, 42.§ (2) bekezdésében, 54.§ (3) bekezdésében, 58.§ (3) bekezdésében és 80.§ (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről az alábbi rendeletet alkotja:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya, a tulajdonosi és bérbeadói jogok gyakorlása és a hasznosításra
kijelölés**

1.§ E rendelet hatálya kiterjed Dunavarsány Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérletére és elidegenítésére.

2.§ (1) Az önkormányzati lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos tulajdonosi és bérbeadói jogok és kötelezettségek címzettje és gyakorlója - az e rendeletben meghatározott eltérésekkel - a Képviselő-testület.

(2) Az e rendelet hatálya alá tartozó vagyonelemek hasznosításra való kijelöléséről a Képviselő-testület határozattal dönt. A határozatban meg kell jelölni:

- a) a lakás és helyiség helyrajzi számát;
- b) a lakás és helyiség hivatalos értékbecslésen vagy vagyonkataszteren alapuló forgalmi értékét;
- c) a hasznosítás módját;
- d) a hasznosítás feltételeit.

(3) A bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlása, továbbá az adásvételi jogügyletek előkészítésében és végrehajtásában a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal (továbbiakban: Hivatal) működik közre.

(4) A Hivatal feladatai különösen:

- a) Nyilvántartást vezet az Önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról és helyiségekről.
- b) Nyilvántartást vezet az Önkormányzat tulajdonában lévő és elidegenítés útján hasznosítható lakásokról és helyiségekről.
- c) Havonta ellenőrzi az üresen álló önkormányzati lakásokat és helyiségeket.
- d) Előkészíti és lebonyolítja az önkormányzati lakások hasznosítására kiírt pályázati és egyéb eljárásokat e rendelet rendelkezései szerint.
- e) Tulajdonosi döntés alapján előkészíti a megkötendő bérleti szerződést vagy adásvételi szerződést és közreműködik annak aláírásánál.
- f) A megkötött bérleti vagy adásvételi szerződés alapján végrehajtja az ingatlan birtokbaadását jegyzőkönyv felvételével.
- g) Végrehajtja évente két alkalommal a 10.§-ban meghatározott ellenőrzést.
- h) Végrehajtja a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlemény birtokba történő visszavételét jegyzőkönyv felvételével.

- i) Elvégzi a bérleti jogviszony létrejöttével, fennállásával, megszűnésével kapcsolatos jogi és adminisztratív feladatokat.
- j) Elvégzi az ingatlan elidegenítéssel kapcsolatos jogi és adminisztratív feladatokat.
- k) Előkészíti és végrehajtja a bérleti és adásvételi jogviszonyt érintő tulajdonosi döntéseket.
- l) Évente javaslatot tesz a bérbeadás útján hasznosítható lakásokra és helyiségekre vonatkozóan a Képviselő-testületnek a tulajdonost terhelő szükséges karbantartási, felújítási munkák elvégzésére.
- m) Kezeli a bérleti jogviszonnyal, adásvételi jogviszonnyal összefüggő adatokat az adatvédelmi jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően.

2. Az önkormányzati lakás bérbeadása

3.§ (1) Az önkormányzati bérlakás csak lakás céljára adható bérbe.

(2) Bérlő az önkormányzati lakást albérletbe nem adhatja.

(3) Az önkormányzati bérlakás bérbeadásának alapfeltétele, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

4.§ Önkormányzati bérlakásba a bérlő, a *Ltv. 21.§ (2) bekezdésében* rögzített bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyi körön túl, kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával fogadhatja be a bérleti jogviszony fennállásának időtartamára a vele legalább öt éve bejegyzett élettársi kapcsolatban élő nagykorú természetes személyt, bejegyzett élettársának gyermekét, befogadott bejegyzett élettársa gyermekének a gyermekét.

5.§ Önkormányzati lakásra a *Ltv. 4.§ (4) bekezdésében* meghatározott eseten túl bérlőtársi szerződés köthető

- a) a bejegyzett élettársi kapcsolatban élők közös kérelmére, ha a bejegyzett élettársi kapcsolat a kérelem benyújtásának időpontját megelőző legalább öt éve fennáll;
- b) a bérlő és a vele együtt lakó azon nagykorú személy közös kérelmére, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat a lakásba és a kérelem benyújtásának időpontját megelőző legalább egy éve életvitelszerűen a bérlővel együtt lakik a lakásban.

6.§ Az önkormányzati lakásban megüresedett társbérleti lakrészt, figyelemmel a *Ltv. 5.§ (2) bekezdésében* foglaltakra, fel kell ajánlani a lakásban maradó társbérlőnek a fennálló társbérleti szerződés feltételrendszerét változatlanul átvevő, de a lakbér, a közüzemi és egyéb díjak megfizetésének mértékét arányosan módosító, önálló bérleti jogviszony keretei között, amely az egész lakásra kiterjedő önálló bérleti jogot keletkeztet az ezzel járó jogokkal és kötelezettségekkel.

7.§ (1) Bérbeadó jogosult

- a) a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas lakását olyan módon bérbe adni, hogy annak rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét és komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel való ellátását a bérlő vállalja;
- b) a lakását olyan feltétellel is bérbe adni, hogy annak bérlő általi visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá azzal, hogy a felmerülő költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(2) Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt a rendeltetésszerű használatra alkalmas lakásának átalakításához, korszerűsítéséhez nem járulhat hozzá.

(3) Bérbeadó köteles megállapodni a bérlővel a bérleti jogviszony szüneteléséről és annak időtartamáról, ha az épület karbantartásával, felújításával kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltözése esetén végezhetőek el.

8.§ Bérbeadó az önkormányzati lakást csak úgy adhatja bérbe, ha a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetve azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségeket, továbbá - a *Ltv. 10.§ (1) bekezdésében* foglaltak kivételével - az épülettel,

illetve a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő minden egyéb kötelezettség teljesítése során felmerülő költségeket a bérlő viseli.

9.§ (1) Az önkormányzati lakás bérbeadása történhet

- a) szociális helyzet alapján;
- b) piaci alapon;
- c) költségelv alapján;
- d) vis maior esetből következő elhelyezés céljából.

(2) Önkormányzati lakás bérbeadásakor – a hasznosítás módjától függetlenül – csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. A határozott idő időtartama maximum két év lehet, amely a Képviselő-testület döntése alapján kérelemre egy alkalommal legfeljebb egy évvel meghosszabbítható.

(3) A lakásbérlet az (1) bekezdésben meghatározott bérbeadási jogcímek valamelyikén alapuló bérleti szerződéssel jön létre.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott jogcímeiken történő bérbeadásokkor

- a) nem minősül beköltözhető lakásingatlanok a pályázó vagy igénylő természetes személy vagy a vele együtt költözők bármelyike
 - aa) által lakottan vagy haszonélvezeti joggal terhelten örökölt lakóingatlan,
 - ab) tulajdonában álló haszonélvezeti joggal terhelt üdülő,
 - ac) tulajdonában álló lakóingatlan tulajdoni hányada,
 - ad) tulajdonában álló üdülő tulajdoni hányada,
 - ae) építési tilalommal terhelt telekingatlan;
- b) az átlagos havi nettó jövedelem megállapításakor a pályázat benyújtását megelőző hat hónapban szerzett jövedelmeket kell figyelembe venni.

(5) Ha a bérleti szerződés a határozott idő leteltével vagy a bérlőnek felróható okból a határozott idő alatt szűnik meg, a bérlő másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.

(6) A bérbeadó és a bérlő között határozott időre megkötött írásba foglalt bérleti szerződés tartalmazza különösen:

- a) a bérleti jogviszony időtartamát;
- b) a lakás azonosító adatait: címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata;
- c) a lakás helyiségeinek felszereltségét, berendezéseit;
- d) a szerződést kötő felek pontos megnevezését és azonosító adatait;
- e) a bérlővel együtt költöző személyek számát, hozzátartozói minőségüket, személyazonosító adataikat;
- f) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét és komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel való ellátását a bérlő vállalja, akkor az elvégzendő munkákat, a beépítendő lakásberendezések meghatározását, illetve azok költségeinek a lakbérbe való beépítésének módját és feltételeit;
- g) a birtokbaadás időpontját;
- h) a tájékoztatást a bérlő szükségtelen háborgatása nélküli ellenőrzések lehetőségéről;
- i) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat – ideértve a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét – saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni;
- j) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban köteles visszaadni, függetlenül attól, hogy a bérleti jogviszony keletkezésekor azt miként vette át, vagy az arra vonatkozó megállapodást, hogy visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá azzal, hogy a felmerülő költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni;
- k) a bérbeadás azon feltételét, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása esetén a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két

hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni;

- l) a lakbér összegét, megfizetésének módját, egyéb feltételeit;
- m) a közüzemi és egyéb díjak megfizetésével kapcsolatos rendelkezéseket;
- n) közös udvar, kert használat esetén a bérlők (társbérlők) használati jogosultságának terjedelmét;
- o) azt a kikötést, hogy ha a szerződés a határozott idő leteltével vagy a bérlőnek felróható okból a határozott idő alatt szűnik meg, a bérlő másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt;
- p) a bérbeadási jogcímekből következő, valamint a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

10.§ A bérbeadó évente két alkalommal ellenőrzi – a bérlő szükségtelen zavarása nélkül – a bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését.

2. Az önkormányzati helyiség bérbeadása

11.§ (1) Önkormányzati helyiség lakás céljára nem adható bérbe.

(2) Bérlő a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át, nem cserélheti el és a helyiséget albérletbe nem adhatja.

(3) A helyiségre bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.

(4) A helyiség bérbeadásának alapfeltétele, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles folyamatosan a bérleti szerződésben meghatározott célra használni a helyiséget.

12.§ (1) A helyiség bérbeadása történhet

- a) üzleti célú igénybevételre;
- b) közösségi célú igénybevételre.

(2) A helyiség bérbeadására – a hasznosítás módjától függetlenül – csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. A határozott idő időtartama maximum két év lehet, amely a Képviselő-testület döntése alapján kérelemre egy alkalommal legfeljebb egy évvel meghosszabbítható.

(3) A helyiségbérlet az (1) bekezdésben meghatározott bérbeadási jogcímek valamelyikén alapuló bérleti szerződéssel jön létre.

(4) A helyiség bérletére vonatkozó határozott időre megkötött, írásba foglalt bérleti szerződés tartalmára megfelelően alkalmazni kell a 9.§ (6) bekezdés a)-d), g)-j) és l)-p) pontjaiban foglaltakat.

(5) A helyiségbérleti szerződés csak természetes személlyel vagy a *nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában* meghatározott átlátható szervezettel köthető.

(6) A helyiség bérlemény bérbeadói ellenőrzésére a 10.§ rendelkezése az irányadó.

II. Fejezet **A lakásbérlet**

3. Önkormányzati lakás bérbeadása szociális helyzet alapján

13.§ (1) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadására a Képviselő-testület nyílt pályázatot ír ki *e rendelet 1. számú mellékletébe* foglalt Versenyeztetési Szabályzat (továbbiakban: Szabályzat) alkalmazásával.

(2) A határidőre beérkezett pályázatok Szabályzat szerinti nyilvános felbontását követő öt napon belül a Hivatal Igazgatási Osztálya a pályázóknál környezettanulmányt készít, amelyet haladéktalanul megküld a Szabályzat 9.1. pontja szerinti bizottságok részére, akik az indokolt javaslatuk megtételéhez azt figyelembe veszik.

(3) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadására kiírt pályázat esetén az összességében legelőnyösebb ajánlattevőnek az igazolt szociális, vagyoni és családi viszonyai alapján legrászorultabb ajánlattevőt kell tekinteni.

(4) A rászorultsági sorrend meghatározásánál mérlegelendő szempontok, amelyekhez a pályázati kiírásban kell hozzárendelni a döntést elősegítő pontrendszert:

- a) a jövedelmi viszonyok;
- b) a vagyoni viszonyok;
- c) a gyermekek száma;
- d) az együtt lakók száma;
- e) a gyermekét egyedül neveli szülő;
- f) a családban tartósan beteg, mozgásképtelen, fogyatékos személy van;
- g) a családban munkanélküli van;
- h) a dunavarsányi bejelentett lakóhely vagy tartózkodási hely létesítésének időpontja.

(5) A szociális helyzet alapján történő hasznosítás esetén a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságától eltérő, kedvezményes lakbér állapítható meg.

14.§ Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az a nagykorú természetes személy jogosult, akinek

- a) egyedülállóként az egy főre jutó nettó havi átlagjövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kettő és félszeresét;
- b) családjában az egy főre jutó nettó havi átlagjövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét.

15.§ Vagyoni viszonyai alapján a 14.§ szerinti jövedelmektől függetlenül szociális alapon nem jogosult önkormányzati bérlakásra az a természetes személy,

- a) akinek tulajdonában, illetve a vele együtt költözők tulajdonában lévő hasznosítható ingó és ingatlan vagyon vagy vagyoni értékű jog, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt – jövedelemként figyelembe nem vett – összeg
 - aa) külön-külön számított forgalmi értéke, illetve összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének harmincszorosát vagy
 - ab) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcvanszorosát meghaladja azzal, hogy az önkormányzati bérlakásra való jogosultság feltételeinek vizsgálatánál nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű;
- b) aki, vagy a vele együtt költözők bármelyike rendelkezik beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával;
- c) aki, vagy a vele együtt költözők bármelyike már rendelkezett önkormányzati bérlakással, melyet kedvezményesen megvásárolt vagy annak vételi/elővásárlási jogáról lemondott;
- d) aki, vagy a vele együtt költözők bármelyike önkormányzati bérlakását térítés ellenében visszaadta a bérbeadónak, vagy magántulajdonra cserélte;
- e) aki, vagy a vele együtt költözők bármelyike saját tulajdonú lakásingatlanát a pályázat benyújtását megelőző öt éven belül elidegenítette;
- f) aki szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyaira vonatkozóan valótlan adatokat közölt.

4. Önkormányzati lakás bérbeadása piaci alapon

16.§ (1) Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására a Képviselő-testület nyílt pályázatot ír ki a Szabályzat alkalmazásával.

(2) A pályázati ajánlat kötelező elemeként a kiírásban elő kell írni a pályázó és a vele költözők személyes adatainak megadását.

(3) A piaci alapon történő bérbeadás esetén csak úgy lehet hasznosítani önkormányzati bérlakást, hogy abból nyereség is származzon.

17.§ Piaci alapon önkormányzati bérlakásra az a nagykorú természetes személy jogosult, akinek

- egyedülállóként az egy főre jutó nettó havi átlagjövedelem 33%-a azonos mértékű, vagy meghaladja a megpályázott lakás havi lakbérének összegét;
- családjában az egy főre jutó nettó havi átlagjövedelem 33%-a azonos mértékű, vagy meghaladja a megpályázott lakás havi lakbérének összegét.

18.§ Piaci alapon nem jogosult önkormányzati bérlakásra az a természetes személy

- akinek egyedülállóként, vagy családjában az egy főre jutó nettó havi átlagjövedelem 33%-a kevesebb, mint a megpályázott lakás havi lakbérének összege;
- aki, vagy a vele együtt költözők bármelyike rendelkezik beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával;
- aki a jövedelmi és vagyoni viszonyaira vonatkozóan valótlan adatokat közölt.

19.§ Bérlő a megállapított lakbér háromszorosának megfelelő összegű óvadékot köteles megfizetni a bérleti szerződés megkötésekor a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (továbbiakban: Ptk.) vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően.

20.§ Az összességében legelőnyösebb ajánlattevő kiválasztásához mérlegelendő szempontok megegyeznek a *13.§ (4) bekezdésében* rögzített szempontokkal, amelyekhez a pályázati kiírásban kell hozzárendelni a döntést elősegítő pontrendszert.

5. Önkormányzati lakás bérbeadása költségelv alapján

21.§ Az önkormányzati lakást a Képviselő testület bérbe adhatja költségelv alapján közérdekű célból és önkormányzati érdekből

- rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel és komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel való ellátás céljából a Szabályzat szerinti nyílt pályázat útján;
- munkakör betöltése érdekében, szakember lakhatásának megoldása céljából, egyedi döntéssel.

22.§ (1) Az önkormányzati lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel és komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel való ellátás céljából történő bérbeadása esetén Bérbeadó a bérbeadásra kiírt pályázatában pontosan meghatározza az elvégzendő munkák részletes leírását, a beépítendő lakásberendezések meghatározását és a beruházás költségvetését. A kiírásnak tartalmaznia kell a felmerült költségek megtérítésének és azok költségelvű lakbérbe való beépítésének, beszámításának módját és feltételeit.

(2) A *21.§ a) pontja* szerinti jogcímen önkormányzati bérlakásra a *17.§-ban* meghatározott feltételek valamelyikének megfelelő személy jogosult.

(3) Nem jogosult az *21.§ a) pontja* szerinti jogcímen önkormányzati bérlakásra a *18.§-ban* meghatározott feltételek valamelyikének megfelelő személy.

(4) Bérlő óvadékfizetési kötelezettségére a *19.§* rendelkezése az irányadó.

(5) Az összességében legelőnyösebb ajánlattevő kiválasztásához mérlegelendő szempontok megegyeznek a *13.§ (4) bekezdésében* rögzített szempontokkal, amelyekhez a pályázati kiírásban kell hozzárendelni a döntést elősegítő pontrendszert.

23.§ (1) Munkakör betöltése érdekében, szakember lakhatásának megoldása céljából Dunavarsány közigazgatási területén működő állami és önkormányzati köznevelési (óvoda, általános iskola, alapfokú

művészetoktatás) és szociális intézmények, rendvédelmi szervek, továbbá az Önkormányzat és a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal megfelelő szakemberellátásának biztosítására önkormányzati bérlakás biztosítható pályázati eljárás mellőzésével, a Képviselő-testület egyedi döntésével, annak a szakembernek, akinek alkalmazása az intézményi feladat- és hatáskörök ellátásához feltétlenül indokolt és szükséges.

(2) Az alkalmazás indokoltságát és szükségességét az (1) bekezdés szerinti intézmény vezetője írásbeli ajánlásával igazolja.

(3) A 21.§ b) pontja szerinti jogcímen nem jogosult önkormányzati bérlakásra az a szakember, aki, vagy a vele együtt költözők bármelyike Dunavarsány közigazgatási területén rendelkezik beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával.

(4) A 21.§ b) pontja szerinti jogcímen bérbeadott

- a) lakásra – eltérően az 5.§-ban szabályozottaktól - bérlőtársi jogviszony nem jöhet létre;
- b) lakás bérleti jogviszonya esetén a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult a házastársa, a gyermeke, a befogadott gyermekének a gyermeke, a szülője, valamint a bérbeadó hozzájárulásával befogadott más személy abban az esetben sem, ha a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban laktak.

(5) Ha a szakember bérlő közalkalmazotti, vagy köztisztviselői jogviszonya, vagy munkaviszonya, vagy szolgálati jogviszonya, amelyre tekintettel köz- és önkormányzati érdekből szolgálati lakás elhelyezésben részesült, az (1) bekezdés szerinti intézménynél bármely okból megszűnik, úgy e feltétel bekövetkezésétől számított hatvanadik napon bérleti szerződése is megszűnik, és köteles a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó birtokába visszabocsátani.

(6) Ha a szakember bérlő közalkalmazotti, vagy köztisztviselői jogviszonya, vagy munkaviszonya, vagy szolgálati jogviszonya, amelyre tekintettel köz- és önkormányzati érdekből szolgálati lakás elhelyezésben részesült, a bérleti jogviszony lejárt előtt a bérlő elhalálozása miatt megszűnik, akkor a bérlakásban bentlakó hozzátartozója (házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, szülője), valamint a bérbeadó hozzájárulásával befogadott más személy a halált követő hatvan napon belül köteles a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó birtokába visszabocsátani.

6. Önkormányzati lakás bérbeadása vis maior esetből következő elhelyezés céljából

24.§ (1) A Képviselő-testület a vis maior esetből következő elhelyezés céljára kijelölhet önkormányzati bérlakást tartaléklakásnak, amelyet egyedi döntésével bérbe adhat annak a természetes személynek, akinek Dunavarsány közigazgatási területén lévő lakása vis maior eset következtében megsemmisült, vagy lakhatatlanná vált, vagy az illetékes hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, feltéve, ha a rászoruló, illetve a vis maior eset bekövetkeztekor vele együtt élők egyike sem rendelkezik a vis maior esettel érintett lakáson kívül más beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával.

(2) Abban az esetben, ha egyidejűleg több természetes személy is jogosulttá válik az (1) bekezdés szerinti elhelyezésre és az erre a célra kijelölt tartaléklakás állomány mindenki elhelyezését nem teszi lehetővé, akkor a Képviselő-testület a rászorultak szociális, vagyoni és egyéb helyzetének vizsgálata alapján választja ki a bérletre jogosultakat.

(3) Az (1) bekezdés szerinti elhelyezést biztosító bérleti jogviszony időtartama maximum hat hónap lehet, amely egy alkalommal további hat hónappal meghosszabbítható.

(4) Az (1) bekezdés szerint létrejött bérleti jogviszonyban a bérlőt nem terheli lakbérfizetési kötelezettség, azonban a közüzemi és egyéb díjak viselésére köteles.

(5) Az (1) bekezdés szerinti jogcímen bérbeadott

- a) lakásra – az 5.§-ban szabályozottaktól eltérően –bérlőtársi jogviszony nem jöhet létre;

- b) lakásba történő befogadáshoz – a 4.§-ban szabályozottaktól eltérően – nem adható bérbeadói hozzájárulás;
- c) lakásra a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződés megkötéséhez bérbeadói hozzájárulás nem adható;
- d) lakás bérleti jogának cseréjéhez bérbeadói hozzájárulás nem adható.

III: Fejezet **A helyiségbérlet**

7. Helyiség bérbeadása üzleti célra

25.§ (1) Helyiség üzleti célú bérbeadására a Képviselő-testület nyílt pályázatot ír ki a Szabályzat alkalmazásával.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadásnál a helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltatási, ipari, irodai, az ezekhez szükséges raktározási célra lehet bérbe adni piaci alapon.

(3) A helyiség piaci alapon történő bérbeadásából a bérbeadónak nyeresége kell, hogy származzon.

(4) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadáshoz nem kell nyílt pályázatot kiírni, ha

- a) az üzleti célú hasznosításra kijelölt helyiségre az Önkormányzatnak, az önkormányzat szervének, intézményének, gazdasági társaságának van szüksége feladatai ellátásához;
- b) a helyiséget a hasznosításra kijelölt időtartamon belül három egymást követő alkalommal nem sikerül pályázat útján bérbe adni;
- c) a bérlő a bérleti jogviszony lejártát megelőzően legalább kilencven nappal kérelemmel fordul a Képviselő-testülethez, hogy a helyiséget tovább bérelné.

(5) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadásnál kiírt pályázat esetén az összességében legelőnyösebb ajánlattevővel kell megkötöni a bérleti szerződést. A Képviselő-testület a nyertes ajánlattevő kiválasztásához mérlegelendő pályázati szempontokat és az azokhoz rendelt pontrendszert, az adott helyiség hasznosítási céljára figyelemmel, a pályázati kiírásban határozza meg.

(6) Bérlő a bérbeadóval megállapodott helyiségbér minimum háromszorosának megfelelő összegű óvadékot köteles megfizetni a bérleti szerződés megkötésekor a Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően.

26.§ A helyiség üzleti célú bérbeadására irányuló képviselő-testületi döntést megelőző három hónapon belül készült – hivatalos értékbecslő által készített – ingatlan értékbecslésben kell meghatározni a helyiség havonta fizetendő piaci alapú helyiségbérének a Képviselő-testület számára irányadó összegét. A helyiségbérleti szerződésben rögzített havi helyiségbér mértéke az értékbecslésben meghatározott értéknél kevesebb nem lehet.

27.§ Az Önkormányzat tulajdonában, de az Önkormányzat gazdasági társasága kezelésében és üzemeltetésében lévő, a feladatai ellátásához biztosított, a Képviselő-testület határozatában erre kijelölt helyiséget a gazdasági társaság ügyvezetője üzleti célra – e rendelet rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával – bérbe adhatja, ha a helyiség a hasznosítás igényelt céljának megfelel, és nem veszélyezteti a gazdasági társaság alapfeladatainak ellátását.

8. Helyiség bérbeadása közösségi célra

28.§ (1) A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő, határozatában erre kijelölt helyiséget közösségi célra bérbe adhatja egyedi döntésével, ha a helyiség a hasznosítás igényelt céljának megfelel, és nem veszélyezteti az Önkormányzat alapfeladatainak ellátását.

(2) A Képviselő-testület az (1) bekezdésben szabályozott bérbeadói feladat- és hatáskörét a Polgármesterre ruhazza át.

29.§ Az Önkormányzat tulajdonában, de az Önkormányzat költségvetési szerve (intézménye) kezelésében és üzemeltetésében lévő, a feladatai ellátásához biztosított, a Képviselő-testület határozatában erre kijelölt helyiséget a költségvetési szerv vezetője közösségi célra – e rendelet rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával – bérbe adhatja egyedi döntésével, ha a helyiség a hasznosítás igényelt céljának megfelel, és nem veszélyezteti a költségvetési szerv alapfeladatainak ellátását.

30.§ (1) A helyiség 28.§ és 29.§ szerinti közösségi célú bérbeadása esetén kedvezményes helyiségbért fizetnek a Dunavarsány sport, közművelődési, kulturális és egyéb civil életében résztvevő, hatósági nyilvántartásba vett és dunavarsányi bejegyzett székhellyel rendelkező társadalmi szervezetek (egyesületek, sportegyesületek, alapítványok, stb.).

(2) Helyiség eseti közösségi termékbemutató, eseti közösségi vásár és esküvői rendezvény céljára való bérbeadásakor az (1) bekezdés szerinti kedvezményes helyiségbér nem alkalmazható.

31.§ A helyiség 28.§ és 29.§ szerinti közösségi célú bérbeadása esetén az alap vagy kedvezményes helyiségbér mértékének megállapításakor a Képviselő-testületnek a helyiség közösségi célú bérbeadása esetén alkalmazandó helyiségbérekre szóló határozatában foglaltakat kell figyelembe vennie.

IV. Fejezet

Az önkormányzati lakás lakbérére, a használati díj emelése és a lakbértámogatás

9. Szociális helyzet alapján bérbeadott önkormányzati lakás lakbérére

32.§ (1) A szociális helyzet alapján bérbeadott önkormányzati lakás lakbérmértéke megállapításának alapját a *Ltv. 34.§ (2) bekezdésében* kiemelt alapvető lakás jellemzők és a *Ltv. 13.§ (1) bekezdésében* foglaltak figyelembevételével, az ingatlan bérbeadási pályázat kiírását, illetve a *9.§ (2) bekezdés* szerinti szerződés hosszabbítást megelőző három hónapon belül hivatalos értékbecslő által készített ingatlan értékbecslésben kimutatott költségelvű havi lakbérmérték képezi, amelynek százalékában kerül meghatározásra a lakás komfortfokozatának megfelelően a havonta fizetendő lakbér mértéke.

(2) Az (1) bekezdés szerinti értékbecslésben meghatározott havi lakbérmérték

- a) 50%-ának megfelelő összegű lakbért kell fizetni havonta az összkomfortos lakás bérlése esetén;
- b) 40%-ának megfelelő összegű lakbért kell fizetni havonta a komfortos lakás bérlése esetén;
- c) 30%-ának megfelelő összegű lakbért kell fizetni havonta a félkomfortos lakás bérlése esetén;
- d) 20%-ának megfelelő összegű lakbért kell fizetni havonta a komfort nélküli lakás bérlése esetén.

10. Piaci alapon bérbeadott önkormányzati lakás lakbérére

33.§ A piaci alapon bérbeadott önkormányzati lakás havonta fizetendő lakbérmértékének összegét, amely már a *Ltv. 34.§ (5) bekezdésében* foglaltaknak megfelelően a nyereséget is tartalmazza, a *Ltv. 34.§ (4) bekezdése* alapján, az ingatlan bérbeadási pályázat kiírását, illetve a *9.§ (2) bekezdés* szerinti szerződés hosszabbítást megelőző három hónapon belül hivatalos értékbecslő által készített ingatlan értékbecslésben kell meghatározni.

11. Költségelv alapján bérbeadott önkormányzati lakás lakbérére

34.§ A költségelv alapján bérbeadott önkormányzati lakás havonta fizetendő lakbérmértékének összegét, a *Ltv. 34.§ (4) bekezdése* alapján, az ingatlan bérbeadási pályázat kiírását, az egyedi döntés

meghozatalát, illetve a 9.§ (2) bekezdés szerinti szerződés hosszabbítást megelőző három hónapon belül hivatalos értékbecslő által készített ingatlan értékbecslésben kell meghatározni.

12. A használati díj emelése

35.§ A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 1 hónap elteltével az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki másik lakásra nem tarthat igényt, az addig fizetett lakáshasználati díj – amelynek összege megegyezik a Ltv. 20.§ (1) bekezdése alapján a megállapított lakbér összegével - kétszeresét kitevő összeg megfizetésére kötelezhető egy évig, majd ezt követően a használati díj fizetendő mértéke a háromszorosára emelhető.

13. A lakbértámogatás

36.§ (1) A szociális helyzet alapján bérbeadott önkormányzati lakás bérlője lakbértámogatásra jogosult, ha

- a) egyedülállónként az egy főre jutó nettó havi átlagjövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kettő és félszeresét;
- b) családjában az egy főre jutó nettó havi átlagjövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét.

(2) A kérelmet *e rendelet 2. számú melléklete* szerinti nyomtatványon a Hivatal Igazgatási Osztályán kell benyújtani.

(3) A kérelmező a (2) bekezdés szerinti kérelemben a saját, valamint a vele közös háztartásban élők jövedelméről köteles nyilatkozni, továbbá a kérelem mellékleteként a jövedelmi adatokra vonatkozó bizonyítékokat becsatolni.

(4) A jövedelemszámításnál irányadó időszak a havonta rendszeresen mérhető jövedelemnél három hónap, egyéb jövedelemnél egy év.

(5) A lakbértámogatás a támogatásra jogosult kérelmezőt a kérelem benyújtása hónapjának első napjától illeti meg.

37.§ A Képviselő-testület a lakbértámogatás megállapításával és megszüntetésével kapcsolatos feladat- és hatáskörét a Polgármesterre ruházza át.

38.§ (1) A lakbértámogatás mértéke havonta 3.000,- Ft.

(2) A megítélt lakbértámogatás összegét a bérlő nem kapja kézhez, hanem az beszámításra kerül havonta a 32.§ (2) bekezdése alapján megállapított havi lakbérösszegbe, és ezért a bérlő havonta a lakbértámogatással csökkentett összegű lakbér megfizetésére köteles a folyósítás időszakában.

(3) A támogatásra való jogosultságot a Hivatal Igazgatási Osztálya évente felülvizsgálja tárgyév december 31. napjáig.

V. Fejezet

Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

39.§ (1) A Képviselő-testület az önkormányzati lakást és helyiséget a Szabályzat szerinti nyílt pályázati eljárás útján elidegenítheti, ha az elidegenítés nem veszélyezteti az Önkormányzat alapfeladatainak ellátását.

(2) Az (1) bekezdés szerinti elidegenítésre kiírt pályázat esetén az összességében legelőnyösebb ajánlattevővel kell megkötni az adásvételi szerződést. A Képviselő-testület a nyertes ajánlattevő kiválasztásához mérlegelendő pályázati szempontokat és az azokhoz rendelt pontrendszert a pályázati kiírásban határozza meg.

(3) Önkormányzati lakás és helyiség elidegenítése per-, teher- és igénymentes állapotban történhet.

(4) Az önkormányzati lakás és helyiség elidegenítésére irányuló képviselő-testületi döntést megelőzően az ingatlan forgalmi értékét hivatalos értékbecslő által készített, három hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani. Az ingatlan vételára az értékbecslésben meghatározott forgalmi értéknél kevesebb nem lehet.

(5) Ha a (4) bekezdés szerinti ingatlanforgalmi értékbecslés hat hónapnál nem régebben készült, akkor a döntést megelőzően az értékelést készítő hivatalos értékbecslő által aktualizált értékbecslés is elfogadható.

VI. Fejezet **Záró rendelkezések**

40.§ (1) Az Önkormányzat az *Ltv.* és e rendelet keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazon adatokat, amelyek e rendelet alkalmazása során a tudomására jutnak.

(2) E rendelet alkalmazása során a személyes adatok kezelésére *az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény* rendelkezései az irányadóak.

41.§ (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló ügyekben és keletkező jogviszonyokra kell alkalmazni.

(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a *Ltv.*, valamint a *Ptk.* rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

42.§ E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti

- a) *Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 13/1995. (X. 3.) önkormányzati rendelete és az azt módosító 4/2011. (II. 9.) önkormányzati rendelet;*
- b) *Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Dunavarsány Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjairól szóló 23/2003. (XI. 18.) önkormányzati rendelete és az azt módosító 4/2004. (II. 10.), 7/2005. (II. 23.), 33/2005. (XII. 14.), 28/2007. (XII. 12.), 18/2008. (IX. 10.), 17/2009. (XII. 11.), 5/2011. (II. 9.) és 25/2011. (XII. 14.) önkormányzati rendeletek;*
- c) *Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a fenntartásában lévő intézményi helyiségek bérleti díjainak megállapításáról szóló 12/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelete.*

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Záradék:

A rendelet 2019. február ... napján a helyben szokásos módon, kifüggesztéssel kihirdetésre került.

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

1. számú melléklet
a/2019. (.....) önkormányzati rendelethez

VERSENYEZTETÉSI SZABÁLYZAT

**I. rész
Általános szabályok**

1. Versenyeztetési eljárás

1.1. E szabályzat alkalmazásában versenyeztetési eljárás alatt a nyílt pályázati eljárást kell érteni.

2. E szabályzat alkalmazásában

- 2.1. **Kiíró (ajánlatkérő):** a jelen rendeletben meghatározottak szerint a tulajdonosi jogok gyakorlója, illetve a tulajdonosi jogok gyakorlójától kapott felhatalmazás alapján a Polgármester, a Képviselő-testület bizottsága vagy a költségvetési szerv vezetője.
- 2.2. **Ajánlattevő (pályázó):** aki a versenyeztetési eljárás során a pályázati kiírás alapján ajánlatot tesz.
- 2.3. **Nyílt pályázati eljárás:** ha az ajánlattevők köre előre meg nem határozható, illetve a meghatározott ajánlattevői körbe tartozók száma nem ismert.
- 2.4. **Egyfordulós pályázati eljárás:** olyan nyílt pályázati eljárás, melynek során a kiíró a pályázati kiírás feltételeinek megfelelő pályázatok közül választja ki a nyertes ajánlattevőt vagy azok hiányában a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítja.
- 2.5. **Többfordulós pályázati eljárás:** olyan nyílt pályázati eljárás, amelynek során a kiíró az első forduló pályázati feltételeinek megfelelő pályázók számára a második fordulóban további feltételeket határoz meg, és az ezen feltételeknek megfelelő pályázók közül választja ki a nyertes pályázót.

II. rész

A pályázati eljárás

3) A pályázati eljárás típusai:

- 3.1. A pályázati eljárás nyílt lehet.
- 3.2. A kiíró döntésétől függően a pályázati eljárás egy vagy többfordulós lehet. A jelen szabályzat alkalmazásában több fordulós pályázati eljárás legfeljebb két fordulóból állhat. Az első forduló feltételeinek megfelelő pályázókat a kiíró a második fordulóban a pályázat kiegészítésére szólítja fel. Az első fordulóban beadott pályázatokban vállalt feltételek csak a kiíró felhívásában foglaltak szerint módosíthatók. A második fordulóban azt a pályázót lehet nyertessé nyilvánítani, aki a pályázat kiegészítésére való felszólításnak eleget tett.

4) A pályázati eljárás kiírása, meghirdetése:

- 4.1. A pályázatot jelen szabályzat 2.1. pontjában meghatározott kiíró írhatja ki.
- 4.2. A pályázati kiírást a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal székhelytelepülési hirdetőabláján és Dunavarsány Város Önkormányzatának honlapján kell közzétenni a beadás határidejét megelőző legalább tizenöt nappal korábban. A pályázati kiírás megjelenéséről a kiíró közleményt jelentethet meg egy országos napilapban, a Dunavarsányi Naplóban vagy más újságban, illetve a helyi televíziós műsorszolgáltató műsorában is.
- 4.3. A pályázati eljárást a hasznosítani kívánt ingatlan vagyon (vagyonrész) egészére, illetve meghatározott részére (részeire) lehet meghirdetni.
- 4.4. Többfordulós pályázati eljárás esetén a második fordulóban résztvevő pályázók számára postai úton eljuttatott, a pályázat kiegészítésére vonatkozó felhívást olyan határidővel kell megküldeni, hogy a pályázatkiegészítések benyújtására legalább tizenöt nap álljon rendelkezésre.
- 4.5. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
- a) a kiíró megnevezését;
 - b) a pályázati eljárás célját, jellegét (nyílt), illetve a fordulók számát;
 - c) a pályázati eljárás tárgyát, annak hivatalos értékbecslő által meghatározott forgalmi értékét;
 - d) szükség esetén a kiíró által elfogadható minimumárat, lakbérmértéket; az alkalmazható fizetési módot;

- e) az ajánlati biztosíték megjelölését, rendelkezésre bocsátásának határidejét és módját;
- f) a hasznosítás feltételeit;
- g) a részletes pályázati kiírás rendelkezésre bocsátása helyét;
- h) a pályázat benyújtásának helyét, módját és pontos időpontját;
- i) a pályázatok felbontásának helyét és időpontját;
- j) a hiánypótlás lehetőségét;
- k) a pályázatok elbírálásának szabályait, szempontrendszerét;
- l) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy érvényes pályázatok benyújtása esetén is a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja;
- m) az eredményhirdetés módját, helyét és várható idejét;
- n) többfordulós pályázati eljárás esetén a kiegészítésre való felszólításra történő utalást;
- o) a pályázati eljárással kapcsolatos további információszerzés lehetőségének megjelölését.

5) Az ajánlati biztosíték

- 5.1. A pályázati eljáráson való részvétel ajánlati biztosíték adásához köthető, melyet a pályázati kiírásban meghatározott időpontig és módon kell a kiíró részére megfizetni. A befizetés teljesítésének a jóváírás napja minősül.
- 5.2. Az ajánlati biztosítékot a pályázati kiírás visszavonása, a pályázat érvénytelenségének megállapítása, a pályázatnak a benyújtási határidőt megelőző visszavonása esetén, továbbá az ajánlati kötöttség lejártá után három munkanapon belül vissza kell fizetni. Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt pályázatát visszavonta, illetve a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.
- 5.3. A nyertes pályázó által befizetett ajánlati biztosítéknak megfelelő összeg elidegenítés esetén vételárelőlegként, hasznosítás esetén szerződést biztosító mellék-kötelezettségként (óvadék) számít be.
- 5.4. A nyertes pályázó által befizetett, ÁFA hatályán kívüli tételként elszámolt ajánlati biztosítékról kiadási pénztárbizonylatot, majd ennek megfelelő összeg megjelölésével vételárelőlegről vagy szerződést biztosító mellékkötelezettségről bevételi pénztár-bizonylatot és számlát kell kiállítani.

6) A pályázati eljáráson való részvétel feltételei

- 6.1. A pályázatok elbírálása során csak a pályázati kiírásban meghatározott időben és módon benyújtott pályázatok vehetők figyelembe.
- 6.2. A pályázati eljárásban – a kiírás eltérő rendelkezése hiányában – devizabelföldi- és külföldi (továbbiakban: külföldi) természetes személy, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, vagy ezek konzorciuma vehet részt. Az együttes pályázati ajánlattétel céljából alapított ajánlattevői közösség; vagy más alkalmi egyesülés (konzorcium), és tagjainak felelőssége a pályázati eljárás és a szerződéskötés során egyetemleges.

7) A pályázatok érvényességi feltételei, az ajánlati kötöttség

- 7.1. A pályázó pályázatát zárt, a pályázó személyére való bármely utalás nélküli borítékban, egy példányban köteles a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő alatt, a pályázati kiírásban meghatározott helyen, az adott pályázatra utaló jelzéssel személyesen, vagy meghatalmazott útján benyújtani.
- 7.2. A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell különösen:
 - a) a pályázó nevét, székhelyét (lakóhelyét), természetes személy pályázó esetén személyes adatait, elérhetőségeit (telefonszám, telefaxszám);
 - b) a pályázó rövid bemutatását;
 - c) a megajánlott ellenszolgáltatást (vételár, lakbér stb.);
 - d) a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadására irányuló nyilatkozatot;
 - e) a pályázati kiírásban foglalt feltételek teljesülését igazoló iratokat;
 - f) a fizetés módját és ütemezését;
 - g) a pályázati kiírás alapján a pályázó által vállalt további kötelezettségre vonatkozó ajánlatot;
 - h) a pályázati kiírásban előírt ajánlati biztosíték megfizetéséről szóló igazolást.

- 7.3. Ha a pályázati kiírás biztosítékadási kötelezettséget ír elő, a pályázat csak akkor érvényes, ha a pályázó igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű ajánlati biztosítékot az ott megjelölt formában és módon a kiíró rendelkezésére bocsátotta.
- 7.4. A pályázatnak tartalmaznia kell továbbá:
- 7.4.1. ha a pályázó jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, a pályázónak a beadáshoz képest:
- harminc napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát vagy annak hitelesített másolatát, valamint aláírásra jogosult képviselőjének eredeti aláírási címpéldányát vagy annak hitelesített másolatát,
 - a létrejöttét igazoló bírósági, vagy más egyéb nyilvántartásba vételéről szóló okiratot, valamint a képviselet jogára vonatkozó továbbá az aláírás hitelességét igazoló okiratot.
- 7.4.2. egyéni vállalkozó esetén a vállalkozói engedély hiteles másolatát;
- 7.5. A konzorciumban pályázóknak ajánlatukhoz csatolni kell a közöttük létrejött megállapodás eredeti vagy hitelesített másolatát, melynek ki kell térnie arra, hogy a tagok felelőssége egyetemleges, meg kell jelölniük továbbá a meghatalmazással eljáró képviselőjük nevét.
- 7.6. Külföldi pályázónak hiteles magyar fordításban is be kell nyújtania a megjelölt dokumentumokat. Külföldi pályázó köteles belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezni.
- 7.7. A pályázó ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított kilencven napig kötve van. A pályázó ajánlati kötöttségétől szabadul, amennyiben a kiíró ezen időpontban belül írásban közli, hogy pályázatát nem nyilvánította nyertessé, vagy hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánította. Abban az esetben, ha a bíráló bizottság javaslatában második helyezettet is megjelöl, úgy az ilyen pályázó ajánlati kötöttsége a kilencven napon belül akkor szűnik meg, ha a kiíró a nyertes pályázóval szerződést köt, és erről írásban értesíti a második helyezettet.
- 7.8. A pályázó ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt.

8) A pályázatok átvétele, bontása

- 8.1. A pályázat személyesen vagy meghatalmazott útján a pályázati kiírásban megjelölt helyen és időben, legkésőbb a pályázat beadására nyitva álló határidőig adható be. A pályázat átvétele során az átvétel időpontját rá kell vezetni a pályázatot tartalmazó borítékra, egyúttal átvételi elismervénnyel kell igazolni az átvétel tényét.
- 8.2. A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidőt követő tizenöt napon belül nyilvánosan történik. Nyilvános bontáson a kiíró képviselője a kiíró által meghívott személyek, valamint a pályázók, illetve meghatalmazottjaik is jelen lehetnek.
- 8.3. A pályázatok nyilvános bontásakor a jelenlevőkkel ismertetni kell a pályázatot benyújtók nevét, székhelyét (lakóhelyét), azonban az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.

9) A pályázatok értékelése:

- 9.1. A felbontott pályázatokat a kiíró által létrehozott legalább három fős bizottság, amennyiben a kiíró a Képviselő-testület, úgy a Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság, önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén kiegészülve a Humánpolitikai Bizottsággal, a bontást követő tizenöt napon belül formai, jogi és tartalmi szempontból értékeli, és az elbírálásra vonatkozó javaslatát indoklással együtt a kiíró részére előterjeszti. Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásakor szociális, vagyoni és családi szempontból is értékelni kell a pályázatokat.
- 9.2. A pályázat értékelésében nem vehet részt az a személy, aki pályázó, vagy annak:
- közeli hozzátartozója;
 - munkaviszony, illetve köztisztviselői jogviszony alapján a felettese, vagy alkalmazottja;
 - más szerződéses viszonyban foglalkoztatottja vagy foglalkoztatottja;
 - tulajdonosa, tagja vagy vezető tisztségviselője – amennyiben a pályázó jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság vagy ezek konzorciuma.
- 9.3. A pályázat értékelésében részt vevő köteles haladéktalanul a kiírónak bejelenteni, ha vele szemben összeférhetetlenségi ok áll fenn. Összeférhetetlenségi vita esetén a kiíró dönt.

- 9.4. A pályázatok értékelésében résztvevő személyeket titoktartási kötelezettség terheli. A pályázatok értékelésében résztvevők az e minőségükben tudomásukra jutó információkat kizárólag a pályázatok értékelésének céljára használhatják fel.
- 9.5. A bizottság munkájáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell különösen:
- a pályázat tárgyául szolgáló ingatlan vagyont (vagyonrészt);
 - a lebonyolítás rövid ismertetését, a beérkezett pályázatok számát;
 - a beérkezett pályázatok összefoglalását;
 - a pályázatok értékelésének főbb szempontjait, az egyes pályázatokkal kapcsolatban kialakult véleményeket;
 - a legkedvezőbb pályázat javaslatának indokait;
 - a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első és esetlegesen a második helyre javasolt pályázó megjelölését.

10. Érvényesség, eredményesség

10.1. Érvénytelen a pályázat, ha:

- a pályázatot a kiírásban meghatározott határidő után nyújtották be;
- biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére;
- a hasznosítani kívánt ingatlan vagyon (vagyonrész) mértékét és az ajánlati árat (díjat) nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte, továbbá ha a megajánlott ellenszolgáltatás a pályázatban előírt minimum árat nem éri el;
- a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget;
- a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak;
- olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljáráson.

10.2. Eredménytelen az eljárás, ha:

- a pályázati eljárás során nem nyújtottak be érvényes pályázatot;
- a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek;
- a kiíró eredménytelennek nyilvánítja.

10.3. Eredményes az eljárás, ha a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelő legalább egy érvényes pályázat érkezett, kivéve a 10.2. pont c) alpontjában foglalt esetet.

11. A döntés

- 11.1. A pályázatok érvényességéről, a pályázati eljárás eredményességéről, valamint a nyertes pályázatról a kiíró dönt – ha a pályázati kiírás másképp nem rendelkezik – a bontástól számított harminc napon belül. A határidőt a kiíró egyoldalú nyilatkozattal, egy alkalommal, legfeljebb tizenöt nappal meghosszabbíthatja, amelyről az érintetteket tájékoztatni kell.
- 11.2. A pályázatok közül összességében legkedvezőbb feltételeket kínáló pályázat (összességében legelőnyösebb ajánlat) mellett kell dönteni. A döntésben meg lehet jelölni a nyertes pályázón kívül a második helyezettet is.
- 11.3. A döntés során felmerülő összeférhetlenségre *e szabályzat 9.2. pontjában* foglaltakat kell alkalmazni.

12) A pályázat eredményének közzétele

- 12.1. A kiíró a döntését követően a pályázati eljárás eredményét haladéktalanul, de legkésőbb öt munkanapon belül, írásban közli valamennyi pályázóval. A nyertessé nem nyilvánított pályázók ajánlati kötöttsége a döntésről szóló értesítés kézhezvételének napján szűnik meg, a 7.7. pontban foglaltak kivételével.

13) A szerződés megkötése

- 13.1. A kiíró a pályázati eljárás nyertesével, ennek megghiúsulása esetén – amennyiben megjelölésre került – a második helyezettel köthet szerződést.
- 13.2. A pályázati eljárás nyertese az, akit a kiíró döntésében nyertesnek nyilvánított.
- 13.3. A szerződést a kiíró döntését követő harminc napon belül meg kell kötni.
- 13.4. Ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés megghiúsulna, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződést nem teljesíti, és ezért a kiíró a szerződéstől elállt, vagy a felek felbontották

azt, úgy a kiíró korábbi döntése alapján jogosult – amennyiben megjelölésre került – a második legjobb pályázóval szerződést kötni, vagy új pályázati eljárást kiírni.

2. számú melléklet
a/2019.(.....) önkormányzati rendelethez

K É R E L E M
lakbértámogatás megállapításához

Név: _____
 Születési név: _____
 Születési helye: _____
 Születési ideje: _____
 Anyja neve: _____
 Jelenlegi foglalkozása: _____ havi jövedelme: _____.-Ft
 Bejelentett lakóhelye: _____
 Tartózkodási helye: _____

A velem közös háztartásban élő családtagjaim adatai:

	név	szül.idő	munkahely	jövedelem
1./	_____	_____	_____	_____
2./	_____	_____	_____	_____
3./	_____	_____	_____	_____
4./	_____	_____	_____	_____
5./	_____	_____	_____	_____

Lakásviszonyai:

A lakás bérleti szerződés szerinti bérlője: _____
 A lakás címe: _____
 A bérleti szerződés kötésének éve: _____
 Milyen minőségben lakik a lakásban: _____
 Lakás szobáinak száma: _____

A JÖVEDELMEK TÍPUSAI	KÉRELMEZŐ JÖVEDELME	KÉRELMEZŐ JÖVEDELME						Összesen
		A./	B./	C./	D./	E./	F./	
1. Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem és táppénz								
2. Társas és egyéni vállalkozásból, őstermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből származó jövedelem								
3. Ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem								

4. Nyugellátás, megváltozott munkaképességű személyek ellátásai, egyéb nyugdíjszerű ellátások								
5. A gyermek ellátásához és gondozásához kapcsolódó támogatások /GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartásdíj, árvaellátás/								
6. Önkormányzat, járási hivatal és munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzügyi ellátások								
7. Föld bérbeadásából származó jövedelem								
8. Egyéb /pl.: ösztöndíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések stb./								
9. A család nettó jövedelme összesen								

Egy főre jutó jövedelem: _____ Ft.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az általam közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Tudomásul veszem, hogy amennyiben valótlan adatokat közlök, a támogatás folyósítását megszüntetik és a jogosulatlanul felvett támogatás összegét visszakövetelik.

Dunavarsány, 20 _____

kérelmező

INDOKOLÁS

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének (továbbiakban: Képviselő-testület) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérbeadásáról és elidegenítésükről nincsen a hatályos jogi környezetnek megfelelő egységes rendeleti szabályozása. A szabályozási területet érintő hatályos helyi rendeleteink felett is eljárt az idő.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiség bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) felhatalmazó rendelkezéseire támaszkodva alkothat önkormányzati rendeletet.

Az előterjesztett rendelet-tervezet az általános rendelkezések (1.§-12.§) között előírja a rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati lakások és helyiségek hasznosításra való kijelöléséről rendelkező önkormányzati határozat kötelező tartalmi elemeit, a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, mint előkészítő és végrehajtó szerv tárgyi szabályozásból fakadó lényeges feladatait, az önkormányzati lakás és helyiség bérbeadásának általános szabályait a Ltv. általi felhatalmazások keretei között maradván és a helyi viszonyokat figyelembe véve. Kiemelendő, hogy az általános rendelkezések között kerülnek a felsorolás szintjén rögzítésre a lakások és helyiségek bérbeadási jogcímei. Önkormányzati tulajdonú lakás szociális helyzet alapján, piaci alapon, költségelv alapján és vis maior esetből következő elhelyezés céljára, míg az önkormányzati tulajdonú helyiség üzleti célú és közösségi célú bérbeadás útján kerülhet hasznosításra, ha erre a Képviselő-testület határozatában kijelölte. E fejezet szabályozza a bérleti szerződés lényeges tartalmi elemeit is és azt a lényeges kikötést, hogy önkormányzati lakás és helyiség bérbeadásakor – a hasznosítás módjától függetlenül – csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. A határozott idő időtartama maximum két év lehet, amely a Képviselő-testület döntése alapján kérelemre egy alkalommal legfeljebb egy évvel meghosszabbítható. A határozott idejű bérleti jogviszony áttekinthetőbb, tisztább és kezelhetőbb viszonyrendszert keletkeztet a felek között és kockázatmentesebb, illetve felelősebb lakás- és helyiséggazdálkodást tesz lehetővé az Önkormányzat és szervei számára.

A lakásbérlet és helyiségbérlet különös szabályai között (13.§-31.§) a rendelet-tervezet jogcímenként határozza meg a hasznosítás részletes szabályait. A szociális helyzet alapján, a piaci alapon, illetve a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel és komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel való ellátása céljából költségelven történő bérbeadásra a rendelet-tervezet 1. számú melléklete szerinti Versenyeztetési Szabályzat alapján lefolytatott nyílt pályázat útján kerülhet sor. Hasonlóan kell eljárni főszabály szerint a helyiség üzleti célú bérbeadása esetében is. A rendelet-tervezet szerint egyedi döntéssel lehet bérbe adni önkormányzati lakást a költségelv alapján a munkakör betöltése érdekében, szakember lakhatásának megoldása céljából, vis maior esetből következő elhelyezés céljából és helyiség közösségi célra történő hasznosításakor. A rendelet-tervezet jogcímenként egyedi szabályokat állapít meg az adott típusú jogviszonyokra.

Itt kell hangsúlyozni, hogy a szabályozás alapján az Önkormányzat tulajdonában, de az Önkormányzat gazdasági társasága kezelésében és üzemeltetésében lévő, a feladatai ellátásához biztosított, a Képviselő-testület határozatában erre kijelölt helyiséget a gazdasági társaság ügyvezetője üzleti célra - a rendelet rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával - bérbe adhatja pályázat alapján, ha a helyiség a hasznosítás igényelt céljának megfelel, és nem veszélyezteti a gazdasági társaság alapfeladatainak ellátását. Továbbá a szabályozás alapján az Önkormányzat tulajdonában, de az Önkormányzat költségvetési szerve (intézménye) kezelésében és üzemeltetésében lévő, a feladatai ellátásához biztosított, a Képviselő-testület határozatában erre kijelölt helyiséget a költségvetési szerv vezetője közösségi célra - a rendelet rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával - bérbe adhatja egyedi döntésével, ha a helyiség a hasznosítás igényelt céljának megfelel, és nem veszélyezteti a költségvetési szerv alapfeladatainak ellátását. Ezért az ügyvezetőnek és az intézményvezetőnek nem kell párhuzamos szabályozást alkotnia e jogcímenekén történő bérbeadásokra, mivel erre a rendelet megalkotását követően a rendelet rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával külön-külön felhatalmazásuk van.

Fontos kiemelni, hogy a Ltv. 36.§ (2) bekezdésének utolsó fordulata kimondja, hogy a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja. Ezért e fejezet rendelkezései között csupán annyi kerül szabályozásra az üzleti célú helyiség bérbeadásakor, hogy a helyiség üzleti célú bérbeadására irányuló képviselő-testületi döntést megelőző három hónapon belül készült - hivatalos értékbecslő által készített - ingatlan értékbecslésben kell meghatározni a helyiség havonta fizetendő piaci alapú helyiségbérének a Képviselő-testület számára irányadó összegét. A helyiségbérleti szerződésben rögzített havi helyiségbér mértéke az értékbecslésben meghatározott értéknél kevesebb nem lehet. A szabályozás így a mértéket nem állapítja meg, de irányt határoz meg a Képviselő-testületnek a megállapodáshoz. A közösségi célú helyiség bérbeadás esetére a rendelet-tervezet a következőket rögzíti: „A helyiség közösségi célú bérbeadása esetén az alap vagy kedvezményes helyiségbér mértékének megállapításakor a Képviselő-testületnek a helyiség közösségi célú bérbeadása esetén alkalmazandó helyiségbérekről szóló határozatában foglaltakat kell figyelembe vennie.” Tehát a rendelet-tervezet itt sem állapít meg helyiségbér mértéket, de előírja a Képviselő-testületnek, hogy a vonatkozó tárgyú határozatában foglaltakat figyelembe kell vennie. Ezek olyan garanciális szabályok, amelyek azt hivatottak szolgálni, hogy az Önkormányzat ne kerüljön vagyonszerzés állapotába a pályázati és egyedi hasznosítások során.

A rendelet-tervezet negyedik fejezete (32.§-38.§) jogcímenként az önkormányzati lakás lakbérmértéke megállapításának szabályait és mértékeit, a használati díj emelésének lehetőségét és a lakbértámogatás feltételrendszerét rögzíti. Kiemelendő, hogy a rendelet-tervezet úgy határozza meg a szociális helyzet alapján bérbeadott önkormányzati lakás differenciált lakbér mértékének számítását, hogy előírja egy alap lakbérmérték értékbecslésben történő kimutatását a Ltv. vonatkozó rendelkezései alapján. Ezen alap lakbérmérték százalékában kerül meghatározásra a lakás komfortfokozatának megfelelően differenciáltan a havonta fizetendő lakbér mértéke. Ezen számítási mód alkalmazásával nem kell tárgyi rendeletet módosítani a lakbérmértékek esetleges felülvizsgálatakor, mivel ehhez elegendő új értékbecslés készíttetése vagy a régi értékbecslés felülvizsgálata, és az új alap lakbérmérték százalékában meghatározható az új fizetendő havi lakbérmérték a rendelet-tervezet rendelkezései szerint. A lakbértámogatásnál kiemelendő, hogy a jogosult bérlő a lakbértámogatást nem kapja kézhez, hanem az beszámításra kerül a lakbérösszegbe, ezért a bérlő havonta a lakbértámogatással csökkentett összegű lakbér megfizetésére köteles a folyósítás időszakában.

A rendelet-tervezet ötödik fejezete (39.§) az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésének fő szabályait határozza meg. Elidegeníteni kizárólag nyílt pályázati eljárás útján lehet a rendelet-tervezet 1. számú melléklete szerinti Versenyzetési Szabályzat alkalmazásával, ha ez nem veszélyezteti az Önkormányzat alapfeladatainak ellátását. Kiemelendő, hogy a tervezet szerint az önkormányzati lakás és helyiség elidegenítésére irányuló képviselő-testületi döntést megelőzően az ingatlan forgalmi értékét hivatalos értékbecslő által készített három hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani. Az ingatlan vételára az értékbecslésben meghatározott forgalmi értéknél kevesebb nem lehet. Ez a szabály is garantálja, hogy az Önkormányzatnál nem következik be vagyonszerzés az ingatlan elidegenítésével.

A rendelet-tervezet hatodik fejezete (40.§-42.§) a záró rendelkezések között az adatkezelési szabályok mellett rögzíti a hatálybalépés időpontját, továbbá, hogy megalkotása után a rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló ügyekben és keletkező jogviszonyokra kell alkalmazni, tehát a meglévő bérleti jogviszonyokra a létrejöttükkor irányadó helyi jogszabályok rendelkezéseit és a bérleti szerződésekben foglaltakat kell megfelelően alkalmazni. Az új rendelet hatálybalépésével hatályukat veszít Dunavarsány Város Önkormányzatának a tárgyi szabályozást érintő korábbi önkormányzati rendeletei. Ezzel megvalósul a hatályos jogi környezethez való harmonizáció.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A Jat. 17. §-a szerinti a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Az új rendelettől nem várható társadalmi, gazdasági kihatás.

Környezeti és egészségügyi következményei:

A szabályozásnak környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A szabályozás nem eredményez az alkalmazása során többlet adminisztrációs terhet.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítésükről nincsen a hatályos jogi környezetnek megfelelő egységes rendeleti szabályozása, a szabályozási területet érintő hatályos helyi rendeletek sem felelnek meg a hatályos jogi környezetnek, ezért szükséges az új rendelet megalkotása.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Nem releváns.