



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Értékmegőrzési Bizottság**

**2015. október 19-én
tartandó ülésére**

**Tárgy: I. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásával és elidegenítésével kapcsolatos új önkormányzati rendelet megalkotása
II. Közszolgáltatási szerződés megkötése**

Az előterjesztést készítette: Dr. Mayer Endre irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Temesvári Péter csoportvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés: Határozat-tervezet

Döntési változatok száma: 1

Mellékletek: Közgyűlési előterjesztés

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Esélyteremtési Bizottság/2015. (X.19.) EtB. számú határozat
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság/2015. (X.20.) VPB. számú határozat
Jogi és Ügyrendi Bizottság/2015. (X.20.) JÜB. számú határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Polgármestere
Ikt. szám: ...-.../2015.**

ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Értékmegőrzési Bizottság
2015. október 19-én tartandó ülésére

Tárgy: I. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásával és elidegenítésével kapcsolatos új önkormányzati rendelet megalkotása
II. Közszolgáltatási szerződés megkötése

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. mellékletének 2.4.1. pontja alapján a fenti tárgyban készült, mellékelt közgyűlési előterjesztést megtárgyalni és döntését a határozat-tervezetben foglaltak szerint meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2015. október ...

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

...../2015. (X. 19.) ÉmB. számú határozat

I. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásával és elidegenítésével kapcsolatos új önkormányzati rendelet megalkotása
II. Közszolgáltatási szerződés megkötése

Az Értékmegőrzési Bizottság megtárgyalta Szemereyné Pataki Klaudia polgármester ...-.../2015. számú előterjesztését, és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság a fenti tárgyban készült közgyűlési előterjesztést a közgyűlés számára elfogadásra javasolja.

Hörcsök Imre
bizottsági elnök



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2015. október 22-én
tartandó ülésére**

**Tárgy: I. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásával és elidegenítésével
kapcsolatos új önkormányzati rendelet megalkotása
II. Közszolgáltatási szerződés megkötése**

Az előterjesztést készítette:

Dr. Mayer Endre irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Temesvári Péter csoportvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés:

Rendelet-tervezet, Határozat-tervezet

Döntési változatok száma:

1

Melléletek:

hatásvizsgálati lap

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Esélyteremtési Bizottság/2015. (X.19.) EtB. számú határozat
Értékmegőrzési Bizottság/2015. (X.19.) ÉmB. számú határozat
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság/2015. (X.20.) VPB. számú határozat
Jogi és Ügyrendi Bizottság/2015. (X.20.) JÜB. számú határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Polgármestere
Ikt. szám: ...-.../2015.**

**ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
2015. október 22-én tartandó ülésére**

**Tárgy: I. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásával és elidegenítésével kapcsolatos új önkormányzati rendelet megalkotása
II. Közszolgáltatási szerződés megkötése**

Tisztelt Közgyűlés!

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 32/1999. (XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) megalkotása óta a helyi viszonyok és a jogszabályok megváltozása következtében több módosításon ment keresztül. A magasabb szintű jogszabályi változásokra és a Lakásrendelet időközi módosításaira is tekintettel, a Lakásrendelet egyrészt már nem felel meg a jogszabályszerkesztés követelményeinek, másrészt tartalmilag is szükségessé vált annak átfogó felülvizsgálata, újraszabályozása. A Tisztelt Közgyűlés 3/2015. (II.19.) határozatára tekintettel felülvizsgálatra került az is, hogy milyen módon lehetne a lakásgazdálkodással kapcsolatos közfeladatok ellátását az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. (a továbbiakban: KIK-FOR Kft.) által biztosítani. A vizsgálat eredményeként megállapítható, hogy a KIK-FOR Kft. részére az önkormányzati tulajdonú lakásokat – külön szerződés keretében – haszonkölcsönbe kell adni, amely nem érinti az önkormányzat és a KIK-FOR Kft. között 2000. július 5. napján létrejött, időközben többször módosított, illetve kiegészített megbízási szerződés hatályát.

A jelen javaslat előkészítése során egyes lakásgazdálkodási, pályázati és állami támogatással kapcsolatos kérdésekkel összefüggésben megkerestük a Nemzetgazdasági Minisztériumot és a Miniszterelnökséget. A Nemzetgazdasági Minisztérium egyetértett álláspontunkkal, miszerint az önkormányzat és az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság közötti, az önkormányzati tulajdonú lakások haszonkölcsönbe adására – amely egyrészt a lakások KIK-FOR Kft. általi közvetlen bérbeadását, másrészt a bérlői jogok érvényesülését is garantálja – nem kell alkalmazni a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezéseit. A Nemzetgazdasági Minisztérium egyetértett továbbá azon álláspontunkkal is, hogy a homokbányai, költségelven hasznosított lakások haszonkölcsönbe adása összeegyeztethető az önkormányzattal kötött támogatási szerződés rendelkezéseivel. A Miniszterelnökség keretében működő Támogatásokat Vizsgáló Iroda megvizsgálta, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások haszonkölcsönbe adása, illetve a haszonkölcsönbe adott lakások fenntartása költségeinek a KIK-FOR Kft. részére történő ellentételezése állami támogatást eredményez-e, és megállapította, hogy a javaslat a belső piaccal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

A lakásgazdálkodási feladatok jövőbeli ellátásának kereteire vonatkozó koncepció kidolgozásában a KIK-FOR Kft. is aktívan részt vett, javaslatokat fogalmazott meg. Az Esélyteremtési Bizottság Lakás Munkacsoportja (a továbbiakban: Lakás Munkacsoport) rendszeresen tartott üléseket, amelyeken tárgyalta a résztvevők által a vizsgálatlal összefüggésben felvetett szakmai kérdéseket. A vizsgálat nem érintette a lakbér mértékét, a különszolgáltatások díját, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérletéhez adható lakbértámogatást.

A javaslatot előzetesen a Lakás Munkacsoport, az Esélyteremtési Bizottság, az Értékmegőrzési Bizottság, a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottság munkaanyagként megtárgyalta, észrevételeiket a jelen előterjesztés előkészítése során figyelembe vettük..

A jelen előterjesztés részét képezi egyrészt a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 32/1999. (XII. 20.) önkormányzati rendelete hatályon kívül helyezéséről és a tárgyban új önkormányzati rendelet megalkotásáról szóló rendelet-tervezet, másrészt az önkormányzati tulajdonú lakásokra vonatkozóan a KIK-FOR Kft. részére használati jogcímet keletkeztető közszolgáltatási szerződés tervezete.

I. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásával és elidegenítésével kapcsolatos új önkormányzati rendelet megalkotása

A rendelet-tervezet általános indokolása

A helyi önkormányzatok a magasabb szintű jogszabályok keretei között, a helyi igényekhez igazodóan szabadon alakítják ki a közfeladatok ellátásának helyi szabályait, a feladatellátás szervezeti rendszerét és az érdekeltségi szabályokat. Az önkormányzati lakásgazdálkodás szabályainak megállapítása szempontjából irányadó törvények az Ltv., valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény.

A rendelet-tervezet előkészítése során lényeges szempont volt továbbá, hogy csak az Ltv. egyes felhatalmazó rendelkezései alapján alkossunk rendelkezéseket. Az Ltv. keretei között a helyi önkormányzat rendeletében az alábbiakat kell, hogy szabályozza:

- az önkormányzati lakásra milyen feltételekkel lehet bérleti szerződést kötni,
- az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit,
- az önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés megkötésének feltételeit,
- a megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadásának feltételeit,
- a rendeltetésszerű használat ellenőrzésének egy naptári évben belül történő gyakoriságát,
- a bérbeadó jogai és kötelezettségeinek tartalmát,
- a használati díj emelésének mértékét és feltételeit,
- a befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás feltételeit,
- a bérelt lakás albérletbe adásához szükséges hozzájárulás feltételeit,
- a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén – másik lakás bérbeadása mellett vagy helyett – fizetendő pénzbeli térítésre vonatkozó pénzbeli térítés mértékét és a fizetésének feltételeit,

- a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit,
- az elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén, a lakás vételárának a mértékét, a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét, a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét, feltételeit, a vételárengedmény, a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit, mértékét, az elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét,
- az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit,
- a lakások értékesítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait,
- a másik lakás bérbeadásának feltételeit, ha az intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára.

Az Ltv. alapján továbbá a közgyűlés dönthet arról, hogy:

- a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket készít, és ezzel összefüggésben
- meghatározza a kérelmek befogadásának, a névjegyzékbe vételnek és a névjegyzékbe vett igénylések teljesítésének eljárási szabályait,
- meghatározza a lakásigénylési névjegyzék készítése esetén a névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelésének szabályait.

A rendelet-tervezet valamennyi fenti felhatalmazó rendelkezésre vonatkozóan tartalmaz szabályozást, azonban tartózkodik a Lakásrendeletben egyébként szereplő egyes szabályozásoktól (lakáscsere-szerződéshez történő hozzájárulás feltételei, bérleti jog folytatására vonatkozó feltételek, azon költségnemek felsorolása, amelyre a lakásalap fordítható, stb.), amelyek az Ltv. rendelkezéseinek megisméltésére vezettek volna.

A lakbér mértékét, a különszolgáltatások díját, valamint az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérletéhez nyújtandó lakbértámogatásra vonatkozó szabályokat külön rendeletek, a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 42/1996. (XI. 4.) önkormányzati rendelete és a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakáscélú önkormányzati támogatások helyi rendszeréről szóló 33/1999. (XII. 20.) önkormányzati rendelete állapítják meg. Ezeket az önkormányzati rendeleteket a jelen előterjesztés nem érinti.

A rendelet-tervezet szerkezeti felépítése

A rendelet-tervezet hat fejezetből áll.

Az első fejezet az általános rendelkezéseket tartalmazza, szabályozza a rendelet célját, hatályát és az értelmező rendelkezéseket, a lakásigénylési névjegyzékkel kapcsolatos adatvédelmi szabályokat, valamint a lakáshasznosítási javaslat készítésére vonatkozó szabályozást.

A második fejezet a lakásbérleti jogviszony általános – a lakásbérleti szerződés létrejöttére, megszűnésére, a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó – szabályait határozza meg. A bérbeadás általános szabályait alkalmazni kell az egyes lakástípusokra vonatkozó különös szabályok mellett.

A harmadik fejezet a szociális alapon történő bérbeadás szabályait határozza meg. Ez a fejezet többek között tartalmazza a szociális alapon történő bérbeadás feltételeként a pályázati eljárás

helyett bevezetett lakásigénylési névjegyzékre vonatkozó részletes szabályokat, a szociális helyzet alapján történő bérbeadás általános szabályait, valamint a szociális alapon történő bérbeadás egyik speciális formájára – nyugdíjasok háza – vonatkozó különös szabályokat.

A negyedik fejezet a költségelven történő bérbeadás szabályait foglalja magában. Ez a fejezet tartalmazza a közérdekű feladat megoldása érdekében köthető lakásbérlet szabályait, a szobabérlők házára vonatkozó szabályokat, a pályázat alapján hasznosított felújított lakásokra vonatkozó különös szabályokat és a művésztelepi villákra vonatkozó különös szabályokat.

Az ötödik fejezet az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésének – beleértve a lakások értékesítésre történő kijelölését, a vételár megállapítását és a fizetési feltételek meghatározását –, és az ebből származó bevétel felhasználásának szabályait határozza meg.

A hatodik fejezetet a záró rendelkezések alkotják, ezen belül külön alcímekben az új szabályozásra történő átállást segítő átmeneti rendelkezések, valamint a hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések.

A Lakásrendelet egyes szabályozási elemeinek megtartása

A rendelet-tervezet több ponton a jelenleg hatályos Lakásrendeletre épül, megtartotta annak egyes alapvető szabályait, és csak annyiban módosult, amennyiben szükséges volt a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) előírásainak való megfeleléshez, illetve ahhoz, hogy a KIK-FOR Kft. közvetlenül gyakorolhassa az egyes bérbeadói jogokat.

A javasolt főbb változtatások

A rendelet-tervezet és a Lakásrendelet szabályozása az alábbi leglényegesebb pontokon, illetve jogintézmények tekintetében tér el egymástól:

a) Kifejezett újdonság a lakásigénylési névjegyzék bevezetése a szociális alapon történő bérbeadás feltételeként a pályázati eljárás helyett. *(Ltv. 84.§ (1) bekezdése alapján „Az önkormányzat képviselő-testülete dönthet arról, hogy a szociális helyzet alapján történő, bérbeadás érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket készít...”)*

Tekintettel arra, hogy a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat kezelni kell, így a rendelet-tervezet tartalmazza a személyes adatok kezelésére vonatkozó szabályokat is. A rendelet-tervezet taxatív módon határozza meg, ki kerülhet a lakásigénylési névjegyzékbe.

b) A rendelet-tervezet a korábban Fiatalkorú Házasként Otthona, valamint a krízislakás elnevezésű kategóriákat már nem tartalmazza.

Ez azonban az érintettek szempontjából hátránnyal nem jár, mivel egyrészt a lakáselőtakarékosági szerződéssel rendelkezők a szobabérlők házában kerülnek elhelyezésre, másrészt a lakásigénylési névjegyzék bevezetése lehetőséget ad a krízishelyzetben lévők elhelyezésére, a rendelet-tervezetben foglaltak teljesülése esetén akár soron kívül is.

A Fialat Házások Otthona megszüntetését az indokolja, hogy tapasztalatok szerint a beköltözés után az előírt lakáselőtakarékossági befizetéseket nem teljesítik, így annak a lehetősége, hogy a bérlők a bérleti szerződés lejártakor rendelkezzenek olyan megtakarítással, ami az önálló lakás vásárlására, építésére (hitelfedezete mellett) elegendő, nem valósult meg, sőt közüzemi és lakbér tartozásokat is felhalmoztak.

A fiatal házások részére – a lakáselőtakarékosság fennállásáig – célszerű inkább bérleti díj kedvezményt nyújtani, amely kedvezményt elveszítik, ha a megtakarítást szerződés szerűen nem fizetik. Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződés itt is 1 éves időtartamra szólna, így évente vizsgálható lenne, hogy a bérleti díj kedvezmény feltétele fennáll-e. A krízislakások a devizahitel-válság következtében, az otthonukat elvesztők részére szolgált megoldásként, mely probléma a hitelek forintosításával már kevésbé fog jelentkezni, az erre való igény jelenleg sem számottevő.

c) A rendelet-tervezet a feladatkörök meghatározásában is eltér. A közszolgáltatási szerződés keretében a bérbeadói jogok gyakorlása, a lakásigénylési névjegyzékből a bérlő kijelölése a KIK-FOR Kft. feladata lesz.

d) Az Ltv. alapján bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jogot már nem lehet alapítani, azonban a rendelet-tervezetben foglaltak nem érintik a hatálybalépésekor jogszabály vagy szerződés alapján fennálló bérlőkiválasztási jog gyakorlását. Lehetőség van azonban arra, hogy a közgyűlés együttműködési megállapodást kössön kecskeméti székhelyű munkáltatóval annak munkavállalói elhelyezése érdekében.

e) A költségalapú lakások bérleti szerződésének időtartama a vállalt összegű befizetéshez igazodna (ez 2-5 évig terjedő időtartam lehet az új szabályozás szerint), majd ezt követően egymás után több alkalommal 1 éves időtartamra meghosszabbítható lenne, tehát meg kívánjuk szüntetni a határozatlan idejű bérleti szerződések megkötését a kintlévőségek csökkentése érdekében.

Mindezek alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotására a rendelet-tervezetben foglaltak szerint tesztek javaslatot.

A Jat. 17.§-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálatot végez a szabályozás várható hatásainak felmérése érdekében, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

II. Közszolgáltatási szerződés megkötése

A lakások haszonkölcsönbe adása az alábbiak szerint valósul meg:

a) A jövőben a KIK-FOR Kft. adja bérbe a lakásokat, amelyre a haszonkölcsön, mint jogcím lehetőséget nyújt. Ez nem hatáskör átruházás a KIK-FOR Kft. részére, hanem a használat időleges átengedése a lakásbérlet szabályai szerint. Az önkormányzat részéről a

bérbeadáshoz szükséges tulajdonosi hozzájárulás önkormányzati rendeletben általános jelleggel kerül meghatározásra.

b) A bérleti díj bevétel az önkormányzatot illeti meg, és akárcsak az önkormányzat és a KIK-FOR Kft. között létrejött jelenlegi megbízási szerződés esetén az önkormányzat e bevételt – a homokbányai, költség elven hasznosított lakások bérleti díja kivételével – a KIK-FOR Kft-re engedményezi.

c) A jövőben a haszonkölcsönbe adott lakásokkal kapcsolatos költségeket a KIK-FOR Kft. viseli (pl. üresen állás költségei, gázműszaki felülvizsgálat díja, energetikai tanúsítvány költsége stb.), amelyhez az önkormányzat általános működési célú támogatást nyújthat az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közszolgáltatás ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU bizottsági határozatnak megfelelően. E bizottsági határozat alapján a közszolgáltatási szerződés – a támogatásra tekintettel – legfeljebb 10 év határozott időtartamra köthető.

Az előterjesztést az Esélyteremtési Bizottság, az Értékmegőrzési Bizottság, a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottság előzetesen véleményezésre megkapta, határozataik a közgyűlés ülésén kerülnek kiosztásra.

Kérem az előterjesztés szíves megtárgyalását, valamint a rendelet-tervezet elfogadását és a közszolgáltatási szerződés megkötésének jóváhagyását.

Kecskemét, 2015. október ...

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester

HATÁSVIZSGÁLATILAP

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 32/1999. (XII. 20.) önkormányzati rendelete hatályon kívül helyezéséhez és a tárgyban új önkormányzati rendelet megalkotásához

1. Társadalmi hatások

A rendelet megalkotása biztosítja a lakásgazdálkodási feladatok hatékonyabb ellátását. Az ügyintézés átláthatóbbá válik, amely az ügyfelek számára egyszerűbb, gyorsabb ügymenetet jelent. Az új rendelet egyes jogintézményeket nem szabályoz, azonban más jogintézmények keretén belül kedvezmény biztosításával lehetővé teszi a korábbi szabályozásnak megfelelő feltételek megvalósulását.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása többletfinanszírozással nem jár, a Polgármesteri Hivatal és a KIK-FOR Kft. közötti költségek korábbi megosztásával ellentétben a meglévő erőforrások egy előirányzaton biztosítottak.

3. Környezeti hatások

Az új rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

4. Egészségi követelmények

Az új rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi követelményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az új rendeletben foglaltak végrehajtása csökkenti a Polgármesteri Hivatal adminisztratív terheit, valamint gyorsítja az ügymenetet.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A magasabb szintű jogszabályi változásokra és a Lakásrendelet időközi módosításaira is tekintettel, a Lakásrendelet már nem felelt meg a jogszabályszerkesztés követelményeinek, így szükség volt a tárgyban új rendelet megalkotására. A jogalkotás elmaradása Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 3/2015. (II.19.) határozatának végrehajtását akadályozná.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Rendelet-tervezet

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2015. (...) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9.§ (1) bekezdésében, 10.§ (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13.§ (1)-(2) bekezdésében, 15.§-ában, 17.§ (2) bekezdésében, 18.§ (1) bekezdésében, 19.§-ában, 20.§ (3) bekezdésében, 21.§ (6) bekezdésében, 23.§ (3) bekezdésében, 27.§ (2) bekezdésében, 31.§ (2) bekezdésében, 33.§ (3) bekezdésében, 54.§ (1) és (3) bekezdésében, 62.§ (3) bekezdésében, 68.§ (2) bekezdésében, 80.§ (1)-(2) bekezdésében és 84.§-ában kapott felhatalmazás alapján,

a 4.§ (4)-(5) és (7) bekezdése, a 6.§ (3) bekezdése, 16.§ (7) bekezdése, 17.§ (12) és (15) bekezdése, 24.§ (1) bekezdése, 28.§ (5) bekezdése, 30.§ (6)-(7) bekezdése, 31.§ (3) bekezdése 35.§ (1)-(2) bekezdése tekintetében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

az Esélyteremtési Bizottság, az Értékmegőrzési Bizottság, a Jogi és Ügyrendi Bizottság és a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság véleményének a kikérésével a következőket rendeli el.

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. Bevezető rendelkezések

1. §

(1) E rendelet hatálya kiterjed minden lakásra, amely Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában áll.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások vonatkozásában a tulajdonosi jogok gyakorlására – a (4)-(5) bekezdésben foglalt kivétellel – a közgyűlés, a közgyűlés feladat és hatáskörrel rendelkező bizottsága, valamint a polgármester jogosult.

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások vonatkozásában bérbeadó a (4)-(5) bekezdésben foglalt szervezet lehet.

(4) A lakás bérbeadásához fűződő jogokat és kötelezettséget – a (4) bekezdésben foglalt kivétellel – közszolgáltatási szerződés alapján a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. (a továbbiakban: KIK-FOR Kft.) gyakorolja és teljesíti.

(5) Az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság és az önkormányzati fenntartású költségvetési szerv a feladatai ellátásához biztosított lakást a szobabérlok házára vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával adhatja bérbe. A lakásbérleti szerződés tartalmazza, hogy:

a) a lakásbérleti szerződés határozott egy év időtartamra, legfeljebb a társasággal vagy költségvetési szervvel, mint munkáltatóval létrejött foglalkoztatásra irányuló jogviszony fennállásáig tartó időre szól,

b) ha a bérlő a foglalkoztatásra irányuló jogviszonyát a határozott időtartam előtt megszünteti, a bérleti jogviszonya megszűnik, elhelyezésére nem tarthat igényt,

c) ha a bérleti szerződésben meghatározott időtartam elteltét megelőzően a foglalkoztatásra irányuló jogviszonya a bérlőnek fel nem róható módon szűnt meg, a bérlő e rendelet szabályainak megfelelő pénzbeli térítésre, vagy másik lakásra tarthat igényt,

d) a bérlő a lakásba más személyt csak a munkáltató előzetes hozzájárulásával fogadhat be,

e) a munkáltató előzetes hozzájárulásával köthető lakáscsere szerződés.

(5) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat szociális helyzet alapján vagy költségelven lehet bérbeadni.

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. *foglalkoztatásra irányuló jogviszony*: a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény 294.§ (1) bekezdése szerinti munkavégzésre irányuló jogviszony, valamint a közszolgálati jogviszony, a közalkalmazotti jogviszony, ügyészségi szolgálati jogviszony, bírósági jogviszony, igazságügyi alkalmazotti szolgálati jogviszony, a Magyar Honvédség hivatásos és szerződéses állományának szolgálati viszonya, valamint a rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonyáról szóló törvény szerinti rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonya,

2. *háztartás*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szoc. tv.) 4.§ (1) bekezdés f) pontjában meghatározott fogalom,

3. *munkavállaló*: a foglalkoztatási jogviszonyban álló személy,

4. *jogszerűen együtt költöző*: az a természetes személy, aki a lakás bérbeadását igénylő vagy arra pályázó személlyel együtt költözik a lakásba és az 5. pontban meghatározott feltételeknek megfelel,

5. *jogszerűen együtt lakó*: az a természetes személy, akit a bérlő a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezéseire tekintettel a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be, vagy akit a bérlő a bérbeadó vagy – bérlőkiválasztási joggal érintett lakás esetén – a bérlőkiválasztási jog jogosultja hozzájárulásával fogadott be,

6. *nyugdíjas*: a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló 1997. évi LXXXI. törvény 4.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti öregségi nyugdíjban részesülő személy,

7. *személyes adat*: az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Info tv.) 3.§ 2. pontja szerinti fogalom,

8. *szobabérlők háza*: a lakáshasznosítási javaslatban ekként kijelölt lakóépület, épületszárny, önálló lépcsőházzal rendelkező épületrész, vagy önálló rendeltetési egység.

3. A személyes adatok kezelésének szabályai

3.§

(1) A polgármesteri hivatal és a KIK-FOR Kft. az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátása, az egyes kérelmek vagy pályázatok elbírálása céljából személyes adatokat kezel.

(2) Személyes adatot kezelni csak az Ltv. 84.§-ában és az Info tv. 4.§-ában foglalt követelményeknek megfelelően lehet.

(3) Az érintett önkéntes hozzájárulása alapján az alábbi személyes adatok kezelhetők:

a) a lakásigénylő neve, születési neve, születési helye, ideje, anyja születési neve, valamint lakóhelye vagy tartózkodási helye,

b) valamennyi a lakásigénylővel együtt költöző személy neve, születési helye, ideje, anyja születési neve és a lakásigénylővel fennálló rokonsági kapcsolata, valamint lakóhelye vagy tartózkodási helye,

c) valamennyi az a)-b) pontban meghatározott személy vagyoni helyzetére vonatkozó adat,

d) valamennyi az a)-b) pontban meghatározott személy foglalkoztatásra irányuló jogviszonyára, családtámogatási ellátására, rendszeres pénzellátására, álláskereső ellátására vagy egyéb Szoc tv. 4.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelmére vonatkozó adat,

e) valamennyi az a)-b) pontban meghatározott személy egészségi állapotára vonatkozó – a szociális rászorultság feltételei fennállásának igazolásához szükséges – adat,

f) a bérleti jogviszony megszüntetésére tekintettel adott pénzbeli megváltás ténye és összege.

(4) Az érintettnek az Info tv. 5.§ (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja szerinti nyilatkozatát a kérelemhez vagy a pályázathoz kell mellékelni.

(5) A hatóságok, bíróságok megkeresésére vonatkozó adatszolgáltatásokat a KIK-FOR Kft. teljesíti.

4. A lakáshasznosítási javaslat

4.§

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására a KIK-FOR Kft. köteles minden év január 31. napjáig javaslatot készíteni, valamint azt megküldeni a polgármester részére.

(2) A lakáshasznosítási javaslat készítésénél figyelembe kell venni, hogy elsősorban a szociális helyzetük alapján rászoruló lakhatását kell biztosítani.

(3) A lakáshasznosítási javaslatban meg kell határozni:

a) a várhatóan megüresedő lakások számát,

b) bírósági ítéletek, hatósági határozatok végrehajtására biztosított lakások számát,

c) a szociális helyzet alapján bérbe adható lakások számát, az egyes lakástípusok szerinti bontásban is,

d) a költségelven bérbe adható lakások számát, az egyes lakástípusok szerinti bontásban is,

e) a közérdekű feladatok megoldása érdekében szükséges lakások számát,

f) a bérlőkiválasztási jog alapján hasznosított lakások számát,

g) az együttműködési megállapodás alapján hasznosított lakások számát,

h) a pályázat alapján hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásának

tervezett időpontját,

i) a 30.§ (3) és (6) bekezdése szerint értékesítésre kijelölt lakásokat.

(4) A lakáshasznosítási javaslatot minden év március 1. napjáig a közgyűlés szociális ügyekben feladat-és hatáskörrel rendelkező bizottsága hagyja jóvá.

(5) Az önkormányzat tulajdonába kerülő lakások hasznosítási formájának kérdésében a közgyűlés szociális ügyekben feladat-és hatáskörrel rendelkező bizottsága dönt.

(6) Üresen álló vagy megüresedő lakás nem lakás céljára csak a lakáshasznosítási javaslat módosítását követően adható bérbe Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Vagyonrendelet) foglaltak szerint.

(7) A KIK-FOR Kft. köteles a lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról a következő év május 1. napjáig beszámolni. A beszámolót a közgyűlés szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottság fogadja el.

II. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony általános szabályai

5. A lakásbérleti jogviszony létrejöttének szabályai

5.§

(1) A lakásbérleti jogviszony a bérbeadóval írásban megkötött bérleti szerződéssel jön létre az e rendeletben foglaltak szerinti határozott időtartamra.

(2) A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.

6. A felek jogai és kötelezettségei

6.§

(1) Ahol az Ltv. a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében az Ltv. és e rendelet keretei között a bérbeadó szabadon állapítja meg.

(2) A bérleti szerződés – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – nem hosszabbítható meg, ha az erre irányuló kérelem benyújtásakor a bérlő 100.000,- Ft összeget meghaladó bérleti díj-, közüzemi díj- vagy bérleti díjjal egybeszámított közüzemi díj tartozással rendelkezik.

(3) A közgyűlés szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága felmentést adhat a (2) bekezdésben foglaltak alkalmazása alól, ha

a) azt a jogszerűen együtt lakók számának növekedése, vagy a bérlőtárs, a jogszerűen együtt lakó elhalálozása vagy foglalkoztatásra irányuló jogviszonyának megszűnése indokolja, amennyiben ennek következtében az egy főre eső nettó jövedelem

aa) szociális alapon történő bérbeadás esetén legalább 20 százalékkal csökken, vagy

- ab) költségelven történő bérbeadás esetén nem haladja meg a 18.§ (2) bekezdésében meghatározott felső értékhatárt, vagy
- b) azt a jogszerűen együtt lakó kiskorú érdeke megkívánja, amennyiben lakhatása más módon nem megoldható, vagy
- c) a bérlő egyedül él a lakásban és nyugdíjasnak minősül vagy rokkantsági ellátásban részesül, amennyiben lakhatása más módon nem megoldható.

(4) Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot

- a) rendszeres bérleményellenőrzés keretében évente egy alkalommal, és
- b) bejelentés alapján, az abban foglaltak kivizsgálása érdekében ellenőrzi.

(5) A bérleti szerződés megkötésekor – a szociális alapon, vagy az önkormányzati fenntartású költségvetési szerv munkavállalója részére költségelven történő bérbeadás kivételével – a bérbeadás feltételeként 3 havi lakbérnek megfelelő összeg megfizetését köti ki a bérbeadó óvadékként. Az óvadék összegét és funkcióját a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

7.§

(1) A bérlő a bérleti díjat havonta előre a tárgyhónap 15. napjáig köteles a bérbeadónak megfizetni. A bérlő a lakbéren, a lakáshasználó a használati díjon felül köteles a különszolgáltatások díját is megfizetni. A bérlő köteles továbbá minden év december 15. napjáig igazolni a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos egyenlegét.

(2) Nem adható hozzájárulás az albérletbe adásához, ha

- a) a bérlővel kötött lakásbérleti szerződés határozott időre szól,
- b) a bérelt lakás a nyugdíjasok házában van vagy művésztelepi villa,
- c) az albérletbe adás következtében az egy főre jutó alapterület 17 m² alá csökken, vagy a bérlő és a vele jogszerűen együtt lakó személyek részére nem biztosított a külön szoba,
- d) az albérletbe adás az egész lakásra irányul,
- e) a bérlő bérleti díj vagy közüzemi díj tartozással rendelkezik.

(3) A bérlőnek a lakásbérleti szerződése meghosszabbítására irányuló kérelméhez csatolnia kell valamennyi közműszolgáltató igazolását a közüzemi díjjal kapcsolatos egyenlegről.

7. A jogcím nélküli lakáshasználat

8. §

A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

9. §

(1) A jogcím nélküli lakáshasználótól a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

2 hónap elteltével a lakásból való kiköltözésig az Ltv. 20.§ (2) bekezdése szerint emelt használati díj követelhető.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt emelt használati díj mértéke – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3-6 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszerese, 7-10 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének négyszerese, a 11. hónaptól kezdődően a lakás lakbérének ötszöröse.

10.§

Azzal a személlyel, aki korábban a lakás bérlője vagy vele jogszerűen együtt lakó volt, de jelenleg már jogcím nélkül használ önkormányzati tulajdonú lakást – kérelem alapján, a bérlő személyének kiválasztására irányuló, e rendeletben meghatározott külön eljárás nélkül –, bérleti szerződés abban az esetben köthető, ha a lakás fenntartásának költségeit szerződésszerűen fizette vagy tartozásait időközben rendezte, a lakást rendben tartotta, életvitelszerűen lakta és mást jogellenesen nem fogadott be.

8. Hozzájárulás bérlőtársi jogviszonyhoz

11. §

(1) Bérlőtársi szerződés az Ltv. 4.§ (4) bekezdésén túl csak az e szakaszban meghatározott esetekben köthető.

(2) A bérlő és a vele együtt lakó szülője közös kérelmére a bérbeadó bérlőtársi szerződést akkor köt, ha a kérelmezők együtt lakását egészségügyi, jövedelmi vagy egyéb lakhatást befolyásoló személyi körülmény indokoltá teszi.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott személyek esetében nem köthető bérlőtársi szerződés, ha a bérlővel együtt lakó szülő beköltözhető lakással rendelkezik.

(4) A bérlő és az együtt költöző vagy legalább egy éve együtt lakó élettársa közös kérelmére bérlőtársi szerződés akkor köthető, ha az élettárs megfelel az e rendeletben foglaltak szerint a bérbeadás feltételeinek.

(5) Bérlőkiválasztási joggal érintett lakás esetén a bérlő és a (2) és (4) bekezdésben meghatározott személy közös kérelme alapján a bérlőtársi szerződés akkor köthető meg, ha ahhoz a bérlőkiválasztási jog jogosultja hozzájárult.

(6) Művésztelepi villára vonatkozóan bérlőtársi szerződés nem köthető.

9. A társbérletre vonatkozó rendelkezések

12. §

(1) A megüresedett társbérleti lakrész a másik társbérlő részére – annak kérésére – csak akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakás-alapterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a lakásban visszamaradó társbérlő lakásbérleti szerződését a bérbeadó felmondja cserelakás biztosítása mellett. A cserelakás megfelelőségénél a társbérlet során kizárólagos bérleményként használt

társbérleti lakrész szobaszáma vehető figyelembe.

10. A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai

13. §

(1) A bérlő, bérlőtárs és a társbérlő kérelmére az Ltv. 21.§ (2)-(4) bekezdésében, valamint az Ltv. 88/A.§ (1) és (3) bekezdésében meghatározott személyek kivételével más személy befogadásához történő hozzájárulás megadásáról a bérbeadó dönt.

(2) A bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően az (1) bekezdés alapján befogadott személyek a lakásból elhelyezési igény nélkül kötelesek kiköltözni.

14. §

Az alkotócsoport képviselője a művésztelepi villába más személyt nem fogadhat be.

15. §

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utalásakor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le az önkormányzat javára, részére a bérbeadó legfeljebb egy lakószobás önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadását ajánlhatja fel.

11. A lakásbérleti jogviszony megszüntetése

16. §

(1) A bérleti szerződés Ltv. 23.§ (3) bekezdése alapján történő megszüntetése esetén az alábbi feltételekkel kerülhet sor másik lakás bérbeadására :

- a) a bérlőnek vagy a vele jogszerűen együtt költözőnek a tulajdonában nincs beköltözhető lakás vagy családi ház,
- b) az együtt költözők számára tekintettel biztosítható lakás nagyságának meghatározására az e rendelet 20.§ (1) bekezdésében foglaltakat kell figyelembe venni,
- c) az együtt költözők egy főre eső nettó jövedelme nem haladhatja meg az e rendelet 18.§ (2) bekezdésében meghatározott felső határt.

(2) A másik – kisebb forgalmi értékű – önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása mellett fizethető pénzbeli térítés összege a két lakás beköltözhető forgalmi értéke különbözetének 50 százalékáig, a másik önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása helyett fizethető pénzbeli térítés összege a lakás beköltözhető forgalmi értékének 50 százalékáig terjedhet.

(3) A pénzbeli térítés fizetésére vonatkozóan – a (2) és (6) bekezdésben meghatározott kereteken belül – a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

(4) A (2) bekezdés rendelkezései megfelelően alkalmazandók abban az esetben is, ha a bérbeadó a bérlőnek a bérleti szerződés felmondására tekintettel az Ltv. 27.§ (1) bekezdése alapján cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet.

(5) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel a lakás lebontása, szanálása vagy vegyes tulajdonú társasházban lévő lakás harmadik személy részére történő értékesítése miatt, a vegyes tulajdon csökkentésének érdekében szüntetik meg, a

bérbeadó elhelyezési kötelezettségét cserelakás felajánlása helyett a (2) bekezdés szerinti pénzbeli térítés biztosításával is megválthatja.

(6) A lakásbérlet (1) és (4)-(5) bekezdés szerinti megszüntetésekor fizetendő pénzbeli térítésről a közgyűlés vagyongazdálkodási ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága dönt.

(7) A költséggelven meghatározott lakbérű lakások bérleti jogának közös megegyezéssel való megszüntetése esetén a bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg.

III. Fejezet

A szociális alapon történő bérbeadás szabályai

12. A lakásigénylési névjegyzék

17. §

(1) A bérbeadó az Ltv. 84.§ (1) bekezdése szerinti lakásigénylési névjegyzéket vezet. A lakások bérbevételére vonatkozó igényeket az arra rendszeresített formanyomtatványon folyamatosan lehet benyújtani a KIK-FOR Kft-nél.

(2) A lakásigénylési névjegyzékbe vétel az igénylés benyújtása évének december 31. napjáig tartó határozott időre szól. A lakásigénylési névjegyzékbe vétel egymást követő több alkalommal, ismételten is kérhető. A (3) bekezdést az ismételten benyújtott igények esetén is alkalmazni kell. Amennyiben az igénylő ismételt kérelmet nem nyújt be, úgy őt a lakásigénylési névjegyzékből a nyilvántartásba vételt követő év január 1. napjára szóló időponttal törölni kell.

(3) Nem vehető fel a lakásigénylési névjegyzékbe az a személy, aki

- a) nem felel meg a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek, vagy
- b) az e rendeletben foglalt kizáró okokra tekintettel nem lehet bérlő, vagy
- c) írásbeli felhívást követően nem pótolja a kérelem hiányosságait, vagy nem szolgáltatja – a kérelem elbírálásához szükséges – a (16)-(17) bekezdésben vagy 19.§-20.§-ban foglalt feltétel teljesülésének igazolására szolgáló adatot vagy az azt alátámasztó dokumentumot, nyilatkozatot, vagy
- d) korábban önkormányzati tulajdonú lakás bérlője vagy jogcím nélküli használója volt és bérleti-, használati díj vagy közüzemi díj hátralékát nem rendezte, vagy
- e) önkormányzati tulajdonú lakást bármikor önkényesen foglalt el, vagy
- f) korábban pénzbeli térítés ellenében mondott le önkormányzati lakás bérleti jogáról, vagy
- g) akinek a bérleti szerződése a 16.§ (4)-(5) bekezdés szerinti módon szűnt meg és részére az önkormányzat pénzbeli térítést biztosított.

(4) A szerződéskötést megelőzően az igénylő szociális helyzetére, jövedelmi és vagyoni viszonyaira, valamint családi és lakáskörülményeire vonatkozó környezettanulmányt kell készíteni.

(5) A lakásigénylési névjegyzékbe vételről az igénylőt írásban kell értesíteni.

(6) Törölni kell a lakásigénylési névjegyzékből, valamint elveszíti a lakás bérlésére való

jogosultságát az, aki a (11) bekezdés alapján került bérlőként kiválasztásra, azonban a lakás bérbeadására vonatkozó írásbeli értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül a bérbeadóval nem köt lakásbérleti szerződést.

(7) Törölni kell a lakásigénylési névjegyzékből, valamint a törlést követő három évig nem vehető fel a lakásigénylési névjegyzékbe az a személy, aki a bérbeadás feltételének, vagy a kizáró ok hiányának igazolásával összefüggésben valótlan adat, azt alátámasztó hamis vagy hamisított dokumentum vagy nyilatkozat szolgáltatásával, vagy az adatokban történt változások elhallgatásával a bérbeadót megtévesztette.

(8) A lakásigénylési névjegyzékből a (7) bekezdés alapján való törlésről az igénylőt írásban kell értesíteni.

(9) Az igénylő a nyilvántartásba vett adatainak megváltozását a változástól számított 30 napon belül köteles bejelenteni.

(10) Szociális alapon lakást bérbeadni – a szerződés időtartama meghosszabbítása esetét kivéve – csak olyan személy részére lehet, aki a lakásigénylési névjegyzékben szerepel.

(11) A lakásbérleti szerződést – a (12)–(13) bekezdésben foglaltak kivételével – azzal az igénylővel kell megkötni, aki a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek és a szociális rászorultság mértékének részletes vizsgálati szempontrendszere (e szakasz alkalmazásában a továbbiakban: szempontrendszer) alapján a lakásigénylési névjegyzékben – az adott lakásra vonatkozóan – a legtöbb ponttal rendelkezik. Azonos pontszámmal rendelkező személyek közül az jogosult a lakásbérleti szerződést megkötni, akinél az egy főre eső nettó jövedelem alacsonyabb. A bérlőként történő kiválasztásról az igénylőt írásban kell értesíteni.

(12) A közgyűlés szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága felmentést adhat a (11) bekezdésben foglaltak alkalmazása alól, ha

- a) az igénylő által korábban lakott lakás az ott lakók életét, testi épségét közvetlenül veszélyezteti, vagy
- b) tartós egészségromlás, rokkantság indokolja.

(13) Nem kell alkalmazni a (11) bekezdésben foglaltakat cserelakás biztosítása, az önkormányzatot jogszabály vagy szerződés alapján terhelő elhelyezési kötelezettség teljesítése esetén, valamint a 10.§-ban, a 22.§ (7) bekezdésében és 25.§ (3) bekezdésében meghatározott esetben.

(14) Amennyiben a cserelakás biztosítását a személyes körülmények változása – azaz a bérlővel jogszerűen együtt költöző személyek számának változása, tartós egészségromlás, rokkantság vagy 3 hónapot meghaladó jövedelem-csökkenés – indokolja, úgy a bérlővel a korábban megkötött bérleti szerződés időtartamához igazodó szerződés köthető.

(15) A szempontrendszert – beleértve a szociális rászorultság mértékének vizsgálata során alkalmazandó súlyszámokat és az igényléshez szükséges adatlapot is – a közgyűlés szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága hagyja jóvá a (16)–(17) bekezdés és a 18.§–20.§-ban foglalt feltételek keretei között.

(16) A szempontrendszerben a jövedelmi és vagyoni viszonyokon túlmenően a szociális rászorultság körében értékelni kell azt is, ha az igénylő:

- a) lakásnak nem minősülő helyiségben tartózkodik vagy egyébként a Szoc. tv. 4.§ (2)–(3) bekezdése szerint hajléktalannak minősül,

- b) szociális intézményben lakik,
- c) romos, legfeljebb félkomfortos lakásban vagy egészségre ártalmas körülmények között él,
- d) zsúfolt lakáskörülmények között lakik, amennyiben
 - da) a háztartáson belül tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba, vagy
 - db) a háztartáson belül együtt lakó önálló család részére nem biztosított a külön szoba, vagy
 - dc) a háztartáson belül az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg a 6 m²-t,
- e) már több alkalommal felvették a lakásigénylési névjegyzékbe, de korábban elhelyezést még nem nyert,
- f) legalább egy éve albérletben lakik.

(17) Fokozottan rászorulóknak kell tekinteni az igénylőt és a szociális rászorultság mértékének vizsgálata szempontjából – magasabb súlyszámok biztosításával – előnyben kell részesíteni, ha:

- a) esetében a (16) bekezdésben felsorolt körülmények halmozottan fordulnak elő,
- b) a háztartáson belül egy keresőre több eltartott jut, vagy családtagjait egyedülállóként tartja el,
- c) a háztartáson belül tartósan beteg vagy olyan személyről kell gondoskodnia, akinek munkaképesség-csökkenése az 50 százalékot meghaladja.

13. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

18.§

(1) Szociális alapon történő bérbeadásra az a nagykorú Európai Gazdasági Térség állampolgára jogosult, akinek vagy a vele jogszerűen együtt költöző személynek a tulajdonában, hasznélvezetében nincs:

- a) beköltözhető lakás, vagy családi ház, vagy
- b) forgalomképes építési telek, hétvégi ház, vagy üdülő-telek.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl további feltétel az is, hogy a kérelmező vagy a vele jogszerűen együtt költözők együttes jövedelméből számított egy főre eső nettó jövedelem a kérelem benyújtásának időpontjában a mindenkori öregségi nyugdíjminimum

- a) egyedülálló személy esetén a 125%-át eléri, de a 400 %-át nem haladja meg,
- b) 2-4 fős család esetén a 115%-át eléri, de a 250 %-át nem haladja meg,
- c) 5 vagy több fős család esetén a nyugdíjminimum összegét eléri, de a 200 %-át nem haladja meg.

(3) E szakasz alkalmazásában jövedelemnek a Szoc. tv. 4.§ (1) bekezdés a) pontjában meghatározottak minősülnek, azzal, hogy a törvényben meghatározottakon túl a jövedelmet csökkentő tényezőként kell figyelembe venni a kérelmező vagy vele jogszerűen együtt költöző személy által orvosi rendelvényre, rendszeresen használt gyógyszerek költségét, valamint végrehajtási eljárás keretében elrendelt letiltás, bírósági vagy hatósági döntésen alapuló, valamint egyéb lakóingatlanokkal kapcsolatos hitelviszonyból eredő és igazoltan teljesített rendszeres fizetési kötelezettség összegét.

19.§

Nem lehet bérlő az a személy, aki a 18.§-ban foglalt feltételeknek megfelel, azonban

- a) a saját vagy a vele jogszerűen együtt költöző személynek a tulajdonában

1.000.000,- Ft-ot meghaladó értékű pénzeszköz, értékpapír vagy vagyontárgy van,
b) nem kecskeméti lakos.

20. §

- (1) A bérbe adható lakás nagysága – az együtt költözők számától függően – a következő:
- a) 1-2 személy esetén 1 szoba
 - b) 3 személy esetén 1-1,5 szoba
 - c) 4 személy esetén 1,5-2 szoba
 - d) 5-6 személy esetén 2-2,5 szoba
 - e) 6 vagy több személy esetén 3 szoba.

(2) A bérbe adható lakás méretének megállapításánál az önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadását igénylő és a vele jogszerűen együtt költözők vehetők figyelembe, akik a bérleti szerződés megkötését megelőzően már legalább 6 hónappal az igénylővel egy háztartásban laktak.

14. A lakásbérleti szerződés időtartama, meghosszabbítása

21.§

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adható lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés – a nyugdíjasok házában lévő lakás kivételével – legfeljebb egy éves határozott időtartamra köthető.

(2) A lakásbérleti szerződésben meghatározott idő lejártát megelőzően – a bérlő kérelme alapján – a KIK-FOR Kft. megvizsgálja a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyainak e rendelet 18.§–19.§-ában foglaltaknak való megfelelését.

(3) Ha a bérlő megfelel a 18.§–19.§-ban foglalt feltételeknek, úgy a lakásbérleti szerződés újabb, legfeljebb 1 éves határozott időtartamra több alkalommal is meghosszabbítható.

(4) Ha a bérlő már nem felel meg a 18.§–19.§-ban foglalt feltételeknek, úgy a lakásbérleti szerződésének meghosszabbítására – a szükséges módosításoknak a lakásbérleti szerződésben történő rögzítése mellett – költségelven megállapított lakbér alkalmazásával, a lakáshasznosítási javaslat módosítása nélkül kerülhet sor. Ha a bérlő nem vállalja a költségelven megállapított lakbér fizetését, úgy a lakásbérleti szerződés megszűnik és a bérlő cserelakás biztosítása nélkül a lakás elhagyására köteles.

(5) Bérleti szerződés hosszabbítása esetén a 18.§ (2) bekezdésében megállapított minimális jövedelemhatároknak történő megfelelést nem kell vizsgálni.

15. A nyugdíjasok házában lévő lakásra vonatkozó különös szabályok

22.§

(1) A nyugdíjasok háza a nyugdíjasok, vagy az öregségi nyugdíjkorhatárt elért személyek határozatlan idejű elhelyezésére szolgáló több lakóegységet magában foglaló, az életkoruknak és egészségi állapotuknak megfelelő gondozást nyújtó olyan lakóépület, amelyben

- a) a bérlő részére rendszeres egészségügyi ellátásról és állandó gondozói ügyeletről kell gondoskodni,
- b) a bérlő részére – külön jogszabály szerint – házi szociális gondozást kell biztosítani,

c) a bérlő igényeit is kielégítő idők klubját kell –külön jogszabály szerint – működtetni.

(2) A nyugdíjasok házában lévő lakás bérbeadására vonatkozóan a 17.§-21.§ rendelkezéseit az e szakaszban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(3) A nyugdíjasok házában lévő lakás bérlője egyedülálló személy vagy házaspár lehet. Két egyedülálló személy is lehet bérlő, ha ezt közösen kérik.

(4) Bérlő az a 18.§–19.§-ban foglalt egyéb feltételeknek megfelelő személy lehet, aki:

a) nyugdíjas vagy az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte,

b) önmaga ellátására képes, de egészségi állapota miatt segítséget igényel és a családi gondozást nélkülözi,

c) lakással kapcsolatos fizetési kötelezettségének teljesítését vállalja, szükség esetén készfizető kezesről gondoskodik,

d) a (7) bekezdés alapján felajánlott lakáson túl másik beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy hasznélvezetével nem rendelkezik.

(5) Bérlő nem lehet olyan személy, aki önmaga ellátására nem képes.

(6) A nyugdíjasok házában lévő lakást a bérlő abban az esetben cserélheti el, ha a cserepartner az e szakaszban meghatározott feltételeknek megfelel.

(7) A nyugdíjasok házában történő elhelyezésre vonatkozó kérelem elbírálásakor nem kell alkalmazni a 17.§ (11) bekezdését az egyéb feltételeknek megfelelő olyan személy esetén, aki saját tulajdonú lakással rendelkezik és a nyugdíjasházi lakás bérleti jogáért e lakás tulajdonjogát az önkormányzat részére tehermentesen és ingyenesen átruházza.

IV. Fejezet

A költségelven történő bérbeadás szabályai

16. A költségelven bérbeadott lakásokra vonatkozó általános szabályok

23.§

(1) A lakás bérbeadásának részletes feltételeit e fejezetnek az egyes lakástípusokra vonatkozó különös rendelkezései tartalmazzák.

(2) A lakásbérleti szerződés kérelemre egymást követő több alkalommal, alkalmanként – a 24. § (3) bekezdésben foglalt kivétellel – legfeljebb 1 évvel meghosszabbítható.

(3) Ha a bérlő és a vele jogszerűen együtt lakók együttes jövedelméből számított egy főre eső nettó jövedelem nem haladja meg a 18.§ (2) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott felső értékhatárt, úgy a lakásbérleti szerződés meghosszabbítására – a szükséges módosításoknak a lakásbérleti szerződésben történő rögzítése mellett – szociális alapon megállapított lakbér alkalmazásával, a lakáshasznosítási javaslat módosítása nélkül kerülhet sor.

(4) A lakásbérleti szerződés megszűnését követően a bérlő a bérleményt elhelyezési igény nélkül köteles kiüríteni.

17. Közérdekű feladat megoldása érdekében létesíthető lakásbérlet szabályai

24.§

(1) Közérdekű feladat megoldására a polgármester ajánlásával rendelkező személy részére lehet elhelyezést biztosítani.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott célra évente legfeljebb 2 lakás – egyidőben összesen 6 lakás – használható fel, amelyeknek szerepelnie kell a lakáshasznosítási javaslatban.

(3) Az (1) bekezdés alapján lakásbérleti szerződés 3 év meghatározott időre köthető, és a közgyűlés jogi ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága ajánlásával 3 évvel meghosszabbítható.

18. A szobabérlők házára vonatkozó szabályok

25.§

(1) A bérbeadó a szobabérlők házában lévő lakóegységet

a) az önkormányzati fenntartású költségvetési szerv, önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság, valamint ez utóbbi tulajdonában lévő gazdasági társaság munkavállalója részére,

b) azon személy részére, akinek a munkáltatója önkormányzati fenntartású költségvetési szervvel – alapfeladatainak segítése érdekében – kötött vállalkozási vagy megbízási szerződés alapján annak székhelyén vagy feladatellátási helyén látja el a feladatát,

c) kecskeméti székhelyű sportszervezet és annak leigazolt sportolója részére;

d) nem az önkormányzat fenntartásában lévő, kecskeméti székhelyű költségvetési szerv munkavállalója részére,

e) azon pályakezdő munkavállaló részére, aki kecskeméti székhelyű munkáltatóval létesít foglalkoztatásra irányuló jogviszonyt,

f) az önkormányzattal együttműködési megállapodást kötött egyházak alapszabálya szerint egyházi személynek minősülő természetes személy vagy egyházi jogi személy és egyházi alapítású közhasznú civil szervezet munkavállalója részére, aki tevékenységét Kecskeméten látja el,

g) azon 35 év alatti nagykorú személy részére, akinek az átmeneti vagy tartós nevelését követően utógondozói ellátása is megszűnt, valamint azon utógondozott, aki lakhatását más módon nem tudja megoldani,

h) azon személy részére, aki korábban az (1) bekezdés a)-b), d) vagy f) pontja alapján nyert elhelyezést a szobabérlők házában, azonban az ismételt bérleti szerződés megkötésére irányuló kérelme elbírálásakor már öregségi nyugellátásban részesül, amennyiben a korábbi bérleti szerződéséből fakadó kötelezettségeinek eleget tett,

i) azon személy részére, aki kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszonyt

biztosítja, ha a kérelmező és a vele jogszerűen együtt költözők rendelkeznek olyan nagyságú rendszeres jövedelemmel, mely a bérelt lakás és a megélhetés együttes költségeire fedezetül szolgál.

(2) Az (1) bekezdés i) pontjában megjelölt személlyel csak abban az esetben köthető bérleti szerződés, ha a (1) bekezdés a)-h) pontjában meghatározott személyek kérelmet nem nyújtottak be, vagy azok mind kielégítésre kerültek.

(3) A bérleti szerződés határozott időre valamely feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb egy évre, az (1) bekezdés a)-f) pontjában felsorolt személyek vonatkozásában legfeljebb a foglalkoztatásra irányuló jogviszonyuk fennállásáig köthető meg.

(4) Az (1) bekezdés i) pontja szerinti személyek közül a 40 év alatti házastársával együtt költöző maga is 40 év alatti személy, vagy a gyermekeit egyedülállóként nevelő szülő, aki

a) rendelkezik olyan lakástakarékpénztári szerződéssel, amely 5 év elteltével lehetőséget nyújt lakás építéséhez vagy lakás vásárlásához hitel felvételére, és ilyen célra az önkormányzat javára zároltatni lehet, és

b) a kérelem benyújtásakor az a) pont szerinti szerződés tekintetében legalább 90.000,- Ft megtakarítással rendelkezik, és minimum 15.000,- Ft-os havi részlet befizetését vállalja,

a külön önkormányzati rendelet szerint fizetendő bérleti díj tekintetében kedvezményre jogosult, melynek mértéke az (1) bekezdés i) pontja szerinti személy és az (1) bekezdés a)-h) pontja szerinti személy által fizetendő havi bérleti díj különbözete.

(5) A bérleti díj kedvezmény addig az időpontig – legfeljebb azonban 5 évig – illeti meg a (4) bekezdés szerinti személyt, amíg a bérlő a befizetéseket szerződés szerűen teljesíti vagy a lakástakarékpénztári szerződése meg nem szűnik, vagy nem kezdeményezi a megtakarítás zárolásának feloldását. A megtakarítás zárolásáról és a bérlő kérelmére a zárolás feloldásáról a bérbeadó intézkedik. A bérlő a lakásbérleti szerződése meghosszabbítására vonatkozó kérelmével egyidőben pénzügyi igazolást köteles benyújtani arról, hogy a vállalt befizetéseket rendszeresen teljesítette.

(6) E szakasz alkalmazásában:

1) *pályakezdő munkavállaló*: a huszonötödik életévét – felsőfokú végzettségű személy esetén a harmincadik életévét – be nem töltött munkavállaló, aki első alkalommal létesít foglalkoztatási jogviszonyt,

2) *megfelelő jövedelem*: a kérelmező, és a vele együtt költözők olyan mértékű igazolt összjövedelme, amely esetben a lakbér összege nem haladja meg a nettó összjövedelem 40 százalékát.

26.§

(1) Az önkormányzat együttműködési megállapodást köthet kecskeméti székhelyű munkáltatóval annak munkavállalói elhelyezése érdekében, ha a munkáltató készfizető kezességet vállal az általa javasolt bérlő bérleti díj, kölön szolgáltatások díja és közüzemi díjtartozása megfizetésére, valamint vállalja az üresen állás költségeinek a megfizetését.

(2) Az együttműködési megállapodásban megjelölt lakásra vonatkozóan a bérbeadó az együttműködési megállapodást kötött munkáltató által javasolt személlyel köt bérleti szerződést, amely során a 25.§ (1)-(2) bekezdését nem kell alkalmazni.

19. Pályázat alapján hasznosított felújított lakásokra vonatkozó különös szabályok

27. §

(1) Bérleti jogviszony létesítésére pályázhat

a) az a nagykorú Európai Gazdasági Térség állampolgára, akinek vagy a vele jogszerűen együtt költözőnek tulajdonában, hasznélvezetében nincs beköltözhető lakás vagy családi ház, és

b) kecskeméti lakos vagy igazolt kecskeméti munkahellyel rendelkezik, valamint

c) a pályázó és a vele együtt költözők olyan igazolt összjövedelemmel rendelkeznek, amely biztosítja azt, hogy a lakbér összege nem haladja meg a nettó összjövedelmük 20 százalékát.

(2) A pályázati hirdetésménynek tartalmaznia kell, hogy:

a) minden pályázó legfeljebb három meghatározott lakásra pályázhat, azokat rangsorolva,

b) az előzetesen vállalt egyösszegű befizetés minimum 2 évi, maximum 5 évi lakbérnek megfelelő összeg lehet,

c) ha egy meghatározott lakásra kettő vagy több pályázó, azonos összegű ajánlatot tesz, úgy közülük a legmagasabb igazolt jövedelemmel – együtt költözők esetén összjövedelemmel – rendelkező pályázóval létesíthető bérleti jogviszony,

d) ha a pályázat nyertese visszalép, vagy ezen túl a sorrend megtartásával a lakásbérleti szerződés megkötésére jogosult visszalépése esetén a sorrendben őt követő pályázóval létesíthető bérleti jogviszony,

e) a pályázat nyertesének, vagy ezen túl a sorrend megtartásával a lakásbérleti szerződés megkötésére jogosultnak az értesítés átvételét követő 8 napon belül kell az előzetesen vállalt egyösszegű befizetés összegét az önkormányzat bankszámlájára megfizetnie, e határidő eredménytelen elteltét követően a következő helyen rangsorolt pályázó szerez jogosultságot a bérleti jogviszony létesítésére,

f) ha egy meghatározott lakásra érvényes pályázat nem érkezett, vagy a d)-e) pontra tekintettel egyik jogosulttal sem köthető meg a lakásbérleti szerződés, úgy pályázati eljárás lefolytatása nélkül azzal is létesíthető bérleti jogviszony, aki ugyanazon épületben adott méretű másik lakásra pályázó, de nem nyertes személyek közül a legtöbb egyösszegű befizetést vállalta.

(3) A pályázat nyertesével a bérbeadó az egyösszegű befizetésnek megfelelő időtartamú bérleti szerződést köt.

(4) Amennyiben a bérlő a közüzemi szolgáltatások tekintetében díj hátralékot halmoz fel, úgy a felek közös megegyezéssel a lakásbérleti szerződést módosíthatják akként, hogy a díjhátralék az előzetesen befizetett összegből kerül rendezésre, és a felhasznált összeggel arányosan a lakásbérleti szerződés időtartama csökken.

(5) Bérleti díj emelés csak az egyösszegű befizetéssel érintett – a (4) bekezdésben foglaltak esetén a felhasznált összeggel arányosan csökkentett – időszak leteltét követően érvényesíthető.

(6) A lakásbérleti szerződésben meghatározott idő lejártá előtt benyújtott kérelem alapján a lakásbérleti szerződés egymást követő több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 1 évvel meghosszabbítható, azzal, hogy a 23.§ (3) bekezdése nem alkalmazható, ha az önkormányzat által vállalt kötelezettségre tekintettel a lakást költségelven kell bérbe adni.

20. Művésztelepi villákra vonatkozó különös szabályok

28.§

(1) Művésztelepi villa – nyilvános pályázat alapján – csak annak a nagykorú alkotóművésznek vagy működő alkotócsoporthoz adható bérbe, aki vagy amely az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeknek megfelel és alkotóművészeti tevékenységét hivatásszerűen gyakorolja.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázati jogosultság e rendelet szerinti feltételeit,
- b) a bérbeadásra meghirdetett üres műteremlakás címét, komfortfokozatát, alapterületét, műszaki jellemzőit,
- c) a bérleti jogviszony időtartamát,
- d) a lakbér összegét,
- e) a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét,
- f) a pályázatok elbírálásának és az eredmény ismertetésének határidejét.

(3) Az az alkotóművész vagy alkotócsoporthoz, aki vagy amely valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával vagy más módon a bérbeadót szándékosan megtéveszti vagy tévedésben tartja, azt a pályázók közül törölni kell és 5 évig a pályázati eljárásban nem vehet részt.

(4) Valamennyi pályázónak a pályázatával egyidejűleg egy általa – alkotócsoporthoz esetén közösen – készített képzőművészeti alkotást kell pályamunkaként benyújtania.

(5) A pályamunkákat háromtagú bírálóbizottság véleményezi. A bírálóbizottság tagjait és ugyanilyen számban póttagot a közgyűlés kulturális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága jelöli ki.

(6) A bérbeadó a bírálóbizottság által az érvényes pályázatot benyújtók közül arra érdemesnek ítélt alkotóművésszel, alkotócsoporthoz esetén a meghatalmazott képviselővel köt bérleti szerződést 1 év határozott időtartamra.

(7) A bérleti szerződésben meghatározott idő lejártá előtt benyújtott kérelem alapján, a bírálóbizottság támogató véleménye esetén a bérleti szerződés egymást követő több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 1 évvel meghosszabbítható.

V. Fejezet

Az elidegenítés szabályai

21. Az elidegenítés általános szabályai

29.§

(1) Lakás értékesítése esetén az elidegenítés bonyolítása a KIK-FOR Kft. feladata az e rendeletben és a közszolgáltatási szerződésben foglaltak szerint.

(2) A vételár a jóváhagyást követően közölhető a vevővel.

(3) Az önkormányzati tulajdonában lévő lakás megvásárlásához önkormányzati támogatás

nem adható.

(4) Az értékesítés előfeltétele, hogy a lakást a lakáshasznosítási javaslat melléklete értékesítésre kijelöltként tartalmazza.

(5) Elsősorban az a lakás jelölhető ki elidegenítésre, amely olyan vegyes tulajdonú társasházban helyezkedik el, ahol az önkormányzati tulajdon aránya 20 százalék alatt van.

(6) Nem jelölhető ki elidegenítésre:

- a) a szobabérlők házában lévő és az a lakás, amelyre e rendelet szerint a szobabérlők házára vonatkozó szabályokat kell alkalmazni,
- b) a nyugdíjasok házában lévő lakás,
- c) a bontásra, felújításra kijelölt lakás,
- d) településrendezési eszközben meghatározott céllal kijelölt lakás,
- e) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás;
- f) a művésztelepi villa és az országos műemléki védettség alatt álló ingatlan,
- g) a bérlőkiválasztási joggal érintett lakás, amennyiben a bérlőkiválasztási jog jogosultja az értékesítéshez nem járult hozzá,
- h) a (7) bekezdés kivételével az a)-g) pontok alá nem tartozó határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakás.

(7) A közgyűlés szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága minden évben a lakáshasznosítási javaslat mellékletében meghatározza azon lakások körét, melyek fenntartása az önkormányzat részéről gazdaságtalan. Az így kijelölt lakást a bérlőnek vételre fel kell ajánlani.

(8) Önkormányzati tulajdonú lakásnak az Ltv. 49. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási jogosult részére történő, vagy a (7) bekezdés szerinti értékesítéséről a közgyűlés vagyongazdálkodási ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága dönt.

22. Az elővásárlási joggal érintett lakások eladása

30. §

(1) Az Ltv. 49.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlásra jogosult a lakás megvételére vonatkozó kérelmét a KIK-FOR Kft.-hez nyújtja be. A kérelemnek tartalmaznia kell a jogosult személyére, az elővásárlási jogosultságát megalapozó jogcímre, valamint a megvásárolni kívánt lakásra vonatkozó adatokat. A kérelmezőnek hitelt érdemlően igazolnia kell, hogy köztartozásokkal nem rendelkezik, és bérleti vagy különszolgáltatási díj hátraléka nem áll fenn.

(2) A KIK-FOR Kft. a vételi kérelemhez mellékeli az arra vonatkozó írásbeli véleményét, a bérleti szerződés másolatát, valamint a bérleti és a különszolgáltatások díjának megfizetéséről szóló igazolásokat.

23. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása

31. §

(1) A lakáshasznosítási javaslatban értékesítésre kijelölt, a 29.§ (8) bekezdés alkalmazása körébe nem tartozó lakás elidegenítése esetén a Vagyonrendelet szabályait kell alkalmazni.

(2) Üres lakás értékesítésre történő kijelölése esetén csak a 29.§ (6) bekezdés a)-c) és e)-g) pontjában foglalt tilalmakat kell alkalmazni.

24. A vételár megállapítása

32. §

(1) Az Ltv. 49.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal érintett lakás eladása esetén a lakás vételára – a 29.§ (7) bekezdésében meghatározott lakás kivételével – a beköltözhető forgalmi érték 50 százaléka.

(2) A 29.§ (7) bekezdésében meghatározott lakás esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 10 százaléka.

(3) A lakás forgalmi értéke meghatározásánál a KIK-FOR Kft. által megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslése az irányadó, és a vételárat a vagyongazdálkodási ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága hagyja jóvá.

(4) Az adásvételi szerződést a KIK-FOR Kft. készíti elő és kezdeményezi a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

25. Fizetési feltételek

33. §

(1) Az Ltv. 49.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal rendelkező vevő a vételár 20 százalékát az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben köteles megfizetni.

(2) A vevőt kérelmére a vételárhátraléokra 15 évi egyenlő részletben történő részletfizetési kedvezmény illeti meg, amelyre évente a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti mindenkor törvényes ügyleti kamatot köteles fizetni.

(3) A törlesztő részletek minden hónap 1. napján válnak esedékessé és a tárgyhónap végéig késedelmi kamatmentesen teljesíthetők. A határidőre be nem fizetett törlesztő részlet után a Ptk. szerinti mindenkor törvényes késedelmi kamat jár.

(4) A vevő vagy annak örököse kérelmére a polgármester a részletfizetésre – kamatfizetési kötelezettség előírása nélkül – legfeljebb 1 éves halasztást adhat, ha:

a) a vevővel együtt lakók számának növekedése, a vevő vagy vele együtt lakó elhalálozása vagy foglalkoztatásra irányuló jogviszonyának megszűnése indokolja, amennyiben ennek következtében az egy főre eső nettó jövedelem legalább 20 százalékkal csökken,

b) a vevővel egy háztartásban élő saját vagy nevelt gyermekére tekintettel a vevő vagy házastársa, élettársa emelt összegű családi pótlékra válik jogosulttá.

(5) Ha az Ltv. 49.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal rendelkező vevő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a vételár 50 százalékát egy összegben megfizeti és az így megszerzett lakást 10 éven belül nem idegeníti el a vételárhátralék megfizetése alól mentesül (a továbbiakban: árendedmény).

(6) Ha az Ltv. 49.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal rendelkező vevő a (2) bekezdésben meghatározottnál rövidebb törlesztési időt vállal a vételárhátralék megfizetésére,

úgy a vételárhátralékból a (2) bekezdés szerinti és a vállalt időtartam hónapra átszámított különbsége és a vételár 360-ad része szorzatának megfelelő összegű engedmény illeti meg, ha az így megvásárolt lakást a törlesztés időtartama alatt, de legalább 10 éven belül nem idegeníti el (a továbbiakban: vételárhátralék engedmény).

(7) A 29.§ (7) bekezdésében meghatározott lakást a vételár egyösszegű megfizetése esetén lehet értékesíteni

34. §

(1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakás elidegenítése esetén az elővásárlási jog jogosultjával közölni kell a lakás megvásárlására harmadik személy által tett vételi ajánlat teljes tartalmát, így különösen a lakás vételárának mértékét, továbbá a vételi ajánlatot tevő azonosítására alkalmas adatokat.

(2) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézhezvételétől számított 60 nap.

26. Az elidegenítéshez és a megterheléshez való hozzájárulás

35. §

(1) A 32.§ (5)-(6) bekezdése szerinti árengedményre vagy vételárhátralék engedményre jogosult kérésére a lakás elidegenítéséhez a polgármester – a (2) és (5) bekezdésben foglaltak kivételével – a 33. § (5)-(6) bekezdésében meghatározott időtartam lejártáig a hátralék egyidejű kiegyenlítése esetén járul hozzá.

(2) A polgármester a vételárhátralékkal terhelt lakás elidegenítéséhez a vételárhátralék megfizetésének előírása nélkül akkor járul hozzá, ha az újonnan megszerzett ingatlan:

- a) nagyobb alapterületű, vagy
- b) magasabb komfortfokozatú, vagy
- c) azonos vagy magasabb forgalmi értékű.

(3) A (2) bekezdés szerinti hozzájárulás csak egy ízben és kizárólag akkor adható meg, ha az újonnan megszerzett lakáson a (4) bekezdésben foglalt pénzügyi hitel, vagy munkáltatói kölcsöntartozáson túl egyéb teher az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel.

(4) A lakás megterheléséhez a polgármester a lakás korszerűsítésére, felújítására nyújtott pénzügyi vagy munkáltatói kölcsöntartozás fedezetéül járul hozzá.

(5) A polgármester a vételárhátralékkal terhelt lakás elidegenítéséhez a vételárhátralék megfizetésének előírása nélkül járul hozzá, ha

- a) a lakás tulajdonjogának átruházása tartási vagy életjáradéki szerződés alapján történik,
- b) a tulajdonostársak a házasság felbontása, valamint a házastársi vagyonközösség megszűntetése érdekében tulajdon részüket egymástól erre vonatkozó szerződés keretében megváltják.

(6) Az (1)-(5) bekezdést megfelelően alkalmazni kell a 33. § (2) bekezdése szerinti részletfizetési kedvezményben részesült vevő esetén is, amennyiben az általa megvásárolt ingatlant a vételár kiegyenlítését megelőzően kívánja értékesíteni.

27. Az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

36. §

(1) Az Ltv. 63.§ (1)-(2) bekezdése szerinti, külön számlán kezelt lakásalap bevételei elsődlegesen meglévő önkormányzati lakás felújítására használhatóak fel.

(2) A lakásalap adott évi felhasználásáról a közgyűlés szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága javaslata alapján a közgyűlés évente a költségvetésről szóló önkormányzati rendeletben dönt.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

28. Átmeneti rendelkezések

37.§

(1) E rendelet hatálybalépésekor jogszabály vagy szerződés alapján fennálló bérlőkiválasztási jog gyakorlására vonatkozóan a 2015. október 31. napján hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy a bérleti díjat e rendelet 25. § (1) bekezdés a)-h) pontja szerinti személy által fizetendő – négyzetméterre vetített – bérleti díj mértéke figyelembevételével kell megállapítani.

(2) Jelen rendelet hatálybalépését megelőzően benyújtott, de a rendelet hatályba lépéséig el nem bírált kérelmeket e rendelet szerint kell elbírálni.

(3) E rendelet hatálybalépésekor a fiatal házaspár otthonában lévő lakásra vonatkozóan fennálló lakásbérleti szerződés a szerződésben megjelölt időpontig változatlan feltételekkel fennmarad, azzal, hogy annak meghosszabbítására a szobabérlők házára vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(4) A 21.§ (1) bekezdését nem kell alkalmazni az e rendelet hatálybalépését követően cserelakás biztosítása, lakáscsere, bérleti jog folytatása vagy tartási szerződés kötése esetén.

(5) A lakásigénylési névjegyzéket első alkalommal 2015. november 1. napjától 2016. december 31. napjáig kell felvenni.

(6) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 42/1996. (XI. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakbérrendelet) soron következő módosításáig, ahol a Lakbérrendelet 1. melléklete Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 32/1999. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) 38. § (2) bekezdés a)-h) pontját említi, ott e rendelet 25. § (1) bekezdés a)-h) pontját kell érteni, míg ahol a Lakásrendelet 38. § (2) bekezdés i) pontját említi ott e rendelet 25. § (1) bekezdés i) pontját kell érteni.

29. Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések

38. §

(1) Ez a rendelet 2015. november 1. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti

1. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 32/1999. (XII. 20.) önkormányzati rendelete,

2. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 14/2000. (IV.25.) önkormányzati rendelete,

3. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 31/2000. (VIII.16.) önkormányzati rendelete,

4. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 42/2000. (X.2.) önkormányzati rendelete,

5. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 47/2000. (XII.20.) önkormányzati rendelete,

6. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 12/2001. (IV.23.) önkormányzati rendelete,

7. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 57/2001. (XI.19.) önkormányzati rendelete,

8. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 61/2001. (XII.3.) önkormányzati rendelete,

9. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 64/2001. (XII.17.) önkormányzati rendelete,

10. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 8/2003. (II.17.) önkormányzati rendelete,

11. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 16/2003. (III.31.) önkormányzati rendelete,

12. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 24/2003. (V.12.) önkormányzati rendelete,

13. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 26/2003. (VI.2.) önkormányzati rendelete,
14. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 36/2003. (VI.23.) önkormányzati rendelete,
15. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 31/2004. (VI.28.) önkormányzati rendelete,
16. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 41/2004. (X.4.) önkormányzati rendelete,
17. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 1/2005. (I.24.) önkormányzati rendelete,
18. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 18/2006. (III.27.) önkormányzati rendelete,
19. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 32/1999. (XII. 20.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 30/2006. (VII.3.) önkormányzati rendelete,
20. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 32/1999. (XII. 20.) rendelet módosításáról szóló 18/2007. (IV.2.) önkormányzati rendelete,
21. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 32/1999. (XII. 20.) rendelet módosításáról szóló 48/2007. (XI.30.) önkormányzati rendelete,
22. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 32/1999. (XII. 20.) rendelet módosításáról szóló 10/2008. (III.31.) önkormányzati rendelete,
23. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 32/1999. (XII. 20.) rendelet módosításáról szóló 19/2008. (VI.2.) önkormányzati rendelete,
24. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 32/1999. (XII. 20.) rendelet módosításáról szóló 20/2009. (III.27.) önkormányzati rendelete, és
25. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 32/1999. (XII. 20.) rendelet módosításáról szóló 50/2009. (X.6.) önkormányzati rendelete.

KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN
LÉVŐ LAKÁSOK BÉRBEADÁSA CÉLJÁBÓL

amely létrejött egyrészről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1., képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester, Fizetési számlaszám: 11732002-15337544, KSH száma: 15724540-8411-321-03, adószáma: 15724540-2-03), mint haszonkölcsönbe adó (a továbbiakban: Kölcsönadó)

másrészről

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. (6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., képviseli: Minda Imre László ügyvezető igazgató, pénzforgalmi jelzőszám: 11732002-20324548-00000000, Statisztikai számjel: 110 31600 7032 113 03, cégjegyzék szám: 0309 102506), mint haszonkölcsönbe vevő (a továbbiakban: Kölcsönvevő) között az alábbiak szerint.

A szerződő felek a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontja, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló /2015. (.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseire figyelemmel az alábbi közszolgáltatási szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötik meg:

I. PREAMBULUM

1. Felek rögzítik, hogy az Mötv. 13. § (1) bekezdése szerint a Kölcsönadó feladata a helyben biztosítható közfeladatok ellátása körében a lakásgazdálkodás.

2. Felek rögzítik, hogy nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható.

3. Felek megállapítják, hogy Kölcsönadó az önkormányzati tulajdonú lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása céljából alapított KIK-FOR Kft. (Kölcsönvevő) kizárólagos tulajdonosa.

4. Felek megállapítják, hogy Kölcsönvevő 2000. óta a felek között 2000. július 5. napján létrejött megbízási szerződés alapján (továbbiakban: Megbízási Szerződés) a Kölcsönadó tulajdonában lévő ingatlanokra vonatkozóan teljes körű kezelési, üzemeltetési, karbantartási és felújítási feladatokat lát el. Felek a Megbízási Szerződést több alkalommal kiegészítették és módosították: A 2001. november 26. napján kelt kiegészítéssel a Kecskemét Homokbányán költségalapon meghatározott lakbérű 120 db, majd 2002. november 5. napján kelt újabb módosítással további 120 db önkormányzati tulajdonú lakás teljeskörű működtetésére tekintettel egészítették ki és módosították a Felek a Megbízási Szerződést. A 2005. szeptember 16. napján kelt 1. számú módosítással a Megbízási Szerződés I. számú mellékletnek a szemétszállítás szolgáltatás biztosítására vonatkozó 4.4. pontját a Felek hatályon kívül helyezték.

5. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen Szerződésben meghatározott közszolgáltatási feladat az Európai Unió működéséről szóló szerződés alapján általános gazdasági érdekű szolgáltatásnak minősül.

6. Szerződő felek rögzítik továbbá azt is, hogy a Szerződés megfelel az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közszolgáltatás ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU európai bizottság határozatban (HL L 7. 2012. 01.11., 3. o.) foglaltaknak.

7. Kölcsönadó és Kölcsönvevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján átlátható szervezet.

8. Kölcsönvevő az Nvtv. 11. § (11) bekezdés a)-c) pontjai alapján kötelezettséget vállal arra, hogy

a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

II. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELESSÉGEI

1. Kölcsönvevő az Möt. 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti lakásgazdálkodási közszolgáltatási feladatokat a Lakásrendeletben foglaltak, jelen Szerződés, a Megbízási Szerződés és a Kölcsönadó közgyűlése szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága által jóváhagyott mindenkor hatályos lakáshasznosítási javaslat szerint látja el.

2. Kölcsönadó a Kölcsönadó tulajdonában álló 1. mellékletben szereplő lakásokat (a továbbiakban: Lakások) közfeladat ellátása céljából haszonkölcsönbe adja, Kölcsönvevő az általa megtekintett állapotban haszonkölcsönbe veszi.

3. A Kölcsönvevő által gyakorolt bérbeadási jogokat és ellátott egyéb feladatokat a Szerződés 2. melléklete tartalmazza.

4. A bérbeadási jogok gyakorlására vonatkozó eljárási szabályokat a Szerződés 3. melléklete tartalmazza.

5. Kölcsönvevő a Lakásokat közfeladat ellátás körében jogosult harmadik személynek bérbe adni a Lakástörvényben és a Lakásrendeletben foglalt feltételekkel.

6. Kölcsönvevő a Lakásokat jelen szerződéses jogviszony alapján időlegesen birtokában tartja, ezért a Ptk. 5:1. § alapján birtokosnak minősül. Ennek megfelelően Kölcsönvevő – a II/5. pont szerinti bérbeadás körében – a Ptk. 5:3. § szerint jogosult a Lakások használatát

albirtokosra átruházni, továbbá Kölcsönvevőt a Ptk. 5:5. § értelmében saját jogán megilleti a birtokvédelem is.

7. Kölcsönvevő köteles a Lakásokat rendeltetésüknek megfelelően használni, fenntartani és állagát megővni. Kölcsönvevő a Lakások jelen szerződés szerinti működtetését saját felelősségére végzi.

8. A Lakások karbantartásáról a Kölcsönvevő a Megbízási Szerződés szerint gondoskodik, míg a felújítások, beruházások érdekében Felek a Megbízási Szerződés 12. pontja alapján az építési munkákra évente külön megállapodást kötnek.

9. Felek megállapodnak, hogy a Kölcsönadó jelen szerződés időtartama alatt a Lakásokra vonatkozóan vagyonszociális szerződést köt, illetve a meglévő vagyonszociális hatályában fenntartja.

10. A hatályos energetikai tanúsítvánnyal nem rendelkező Lakások energetikai jellemzőit bérbeadásuk esetén Kölcsönvevő tanúsítja.

11. Kölcsönvevő kötelezettséget vállal arra, hogy egyes Lakások megüresedése után haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül a Lakásokhoz tartozó közüzemi főmérő órákat a saját nevére átíratja.

12. Felek megállapodnak abban, hogy a Lakásokra vonatkozó üresen állás költségei Kölcsönvevőt terhelik.

13. Felek tudomásul veszik, hogy a Szerződésben foglalt feladatok elvégzéséhez Kölcsönvevő mindenkor igénybe veheti harmadik személy közreműködését, ha az igénybevétel az adott feladat ellátását gyorsabbá, olcsóbbá, szakszerűbbé, célszerűbbé vagy korszerűbbé teheti. Kölcsönvevő a harmadik személy munkájáért sajátjaként felel.

14. Kölcsönvevő a Lakásokban köteles a Lakásrendeletben foglaltak szerinti bérleményellenőrzést végezni. Amennyiben a Kölcsönvevő a bérleményellenőrzések valamelyikét elmulasztja, vagy a bérleményellenőrzések lefolytatása ellenére a Lakás állagában nagymértékű romlás következik be – akár a Kölcsönvevő által elmulasztott

állagmegóvó munkálatok elvégzésének elmaradása, akár az ingatlan bérlője által okozott károk elhárításának elmaradása miatt – a Kölcsönvevő a bérlővel egyetemlegesen felel ezen károkért. A Kölcsönvevő mentesül a felelősség alól, ha igazolja, hogy a károk elhárításához, valamint az ingatlan állagának megóvásához szükséges intézkedéseket megtette, beleértve a kár bekövetkezése után tett megfelelő intézkedéseket is (pl. bérlő felszólítása, vagy rendőrségi feljelentés megtétele).

15. A Kölcsönvevő a Lakásokat nem idegenítheti el, azokat nem terhelheti meg.

16. A Lakások elővásárlási jogosult részére történő értékesítésével, az üresen álló és gazdaságosan fel nem újítható lakások értékesítése érdekében szükséges pályázatokkal kapcsolatos ügyek előkészítése, adás-vételi szerződések előkészítése és lebonyolítása azzal, hogy a pályázati kiírás jóváhagyására, az értékesítésre vonatkozó döntést az Kölcsönadó hozhat, az adásvételi szerződést vagy a Kölcsönadó képviselője vagy annak eseti meghatalmazása alapján a Kölcsönvevő írja alá és a bevétel az önkormányzatot illeti meg, illetve a felek egymással elszámolhatnak a felmerülő kiadásokkal kapcsolatban.

III. A KÖZSZOLGÁLTATÁSOK ELLENETÉTELEZÉSE

1. Kölcsönadó a bérbeadói jogok és egyéb feladatainak ellátása érdekében a Kölcsönvevő által biztosított közzolgáltatások III/19. pontban felsorolt költségei ellentételezésére évente támogatást (a továbbiakban: Kompenzáció) nyújt.

2. A Kompenzáció általános működési célra nyújtható.

3. A Bérbeadás költségei:

- a) Lakások fenntartása,
- b) a Lakások üresen állása,
- c) Lakások bérbeadása,
- d) bérlők által nem rendezett közüzemi díjak megfizetése,
- e) fűtéselszámolás,
- f) Lakások gázbiztonsági felülvizsgálatával összefüggésben keletkezett kiadások,
- g) Lakásokkal kapcsolatos kéményseprő ipari közzolgáltatással összefüggő intézkedések,
- h) Lakások energetikai tanúsítványának díja,

i) a bérbeadással kapcsolatos személyi jellegű kiadások költségei.

4. A Kompenzáció mértéke nem haladhatja meg a bérbeadói jogok és egyéb feladatok ellátásának költségei és az azokkal összefüggésben keletkezett bevételek különbségét. A fent írt keretek között Kölcsönadó a mindenkor hatályos költségvetési rendeletében meghatározott előirányzat mértékéig biztosít Kompenzációt.

5. Kölcsönadó a mindenkori költségvetési előirányzat erejéig külön támogatási szerződések alapján biztosítja a tárgyévi Kompenzációt Kölcsönvevő részére. A támogatási szerződések jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik és csak azzal együtt értelmezhetők.

6. Tárgyév január 1. napjától a tárgyévre vonatkozó támogatási szerződés megkötéséig Kölcsönvevő a megelőző évi Kompenzáció azonos időszakra esedékes, arányos összegére jogosult, mely összeg a tárgyévi Kompenzációba beszámít.

7. Kölcsönvevő a közszolgáltatási tevékenységeiről Kölcsönadó felé a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti éves beszámolóban ad számot a tárgyévet követő május 31-ig.

8. Kölcsönvevő a Kompenzáció felhasználásáról a 21. pontban meghatározott támogatási szerződésben foglaltak szerint köteles elszámolni.

IV. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A Szerződést felek 10 éves határozott időtartamra, 2015. november 1. napjától 2025. október 31. napjáig kötik.

2. A Szerződés kizárólag a Szerződő Felek közös megegyezésével, írásban módosítható.

3. Szerződő Felek a Szerződést közös megegyezéssel, írásban bármely időpontban jogosultak megszüntetni.

4. Kölcsönadó a Szerződést írásban azonnali hatállyal felmondhatja, ha

- a) Kölcsönvevő a Lakások használatát nem a Lakástörvényben és a Lakásrendeletben foglaltak szerint engedi át
- b) Kölcsönvevő vagy a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely szervezet a Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

5. A Felek a Szerződés teljesítése kapcsán kölcsönösen együttműködni kötelesek.

6. Kölcsönvevő minden olyan gazdasági eseményről, mely a szerződés tárgyát képező ingatlanok értékében változást eredményez, a tárgyhót követő hónap 10. napjáig feladást készít, melyről Kölcsönadóval egyeztet.

7. A Kölcsönadó jogosult - illetve jogszabályban meghatározott esetekben köteles – a Kölcsönvevő Szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítését – saját maga vagy szakértő bevonásával – ellenőrizni. Az ellenőrzés költsége a Kölcsönadót terheli.

Kölcsönvevő köteles az ellenőrzés során a Kölcsönadó képviselőivel - ideértve a Kölcsönadó által megbízott szakértőket is - együttműködni, számukra minden az ellenőrzés elvégzéséhez ésszerűen szükséges támogatást megadni Így különösen, de nem kizárólagosan: számviteli nyilvántartásaiba betekintést engedni, valamint a Közszolgáltatási Tevékenységére, illetve egyébként gazdálkodására vonatkozó minden rendelkezésre álló vagy ésszerű erőfeszítéssel kinyerhető adatot és információt megadni.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy helyszíni ellenőrzésre nem kizárólag előzetesen egyeztetett időpontban kerülhet sor azzal, hogy a helyszíni ellenőrzés az indokolt és szükséges mértéket meghaladóan nem zavarhatja a Közszolgáltatási Tevékenység Kölcsönvevő általi ellátását.

Az ellenőrzés tapasztalatairól 10 munkanapon belül a Kölcsönadó írásban tájékoztatja a Kölcsönvevőt. A Kölcsönvevő jogosult az ellenőrzés megállapításaira 10 munkanapon belül észrevételt tenni.

8. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk, Nvtv, Lakástörvény, Lakásrendelet, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete vonatkozó rendelkezései az irányadók.

9. Amennyiben Felek a Szerződésből eredő vitás kérdéseket békés úton nem tudják rendezni, úgy hatáskörtől függően kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.

A szerződés mellékletei

A Szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. melléklet Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokról
2. melléklet: Bérbeadói feladatok
3. melléklet: Eljárási rend

Szerződő Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és egyező értelmezés után jóváhagyólag írják alá.

Kecskemét, 2015. október

Szemereyné Pataki Klaudia

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata

polgármester

Kölcsönadó

Minda Imre László

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

ügyvezető igazgató

Kölcsönvevő

2. melléklet

FELADATLISTA

A jelen mellékletben megfogalmazott tevékenységek egyrészt kötelezettségek, másrészt a szerződés alapján a Kölcsönadó által a Kölcsönvevő részére biztosított további jogosultságok.

1. Döntés a bérlő személyéről,
2. Hozzájárulás bérlőtársi szerződés megkötéséhez,
3. Hozzájárulás Lakásba történő befogadáshoz,
4. Hozzájárulás tartási szerződés megkötéséhez,
5. Hozzájárulás lakáscseréhez,
6. Hozzájárulás albérletbe adáshoz,
7. Hozzájárulás Lakás átalakításához, felújításhoz,
8. Hozzájárulás bérleti jog folytatásához,
9. Hozzájárulás felújítási munkák lakbérbetudásához,
10. Az üresen álló Lakásokra vonatkozó közüzemi szerződésekkel, szolgáltatásokkal kapcsolatos ügyek,
11. Hozzájárulás a Lakásrendelet hatályba lépésekor a fiatal házaspár otthonában lévő lakásra vonatkozóan fennálló lakásbérlet bérlője kérelmére az önkormányzat javára zárolt lakástakarékpénztári megtakarítás feloldásához,
12. Döntés lakásbérleti szerződés meghosszabbításáról és közös megegyezéssel történő megszüntetéséről.

3. melléklet

ELJÁRÁSI REND

1. A kérelmeket minden esetben a KIK-FOR Kft.-hez kell benyújtani, melynek munkatársai a szükséges előkészítő munkát elvégzik.
2. Az előkészületi munkák a következők:
 - az ügyfél jövedelmi és vagyoni viszonyaira, családi és lakáskörülményeire vonatkozó átfogó környezettanulmányok készítése,
 - bérlemény ellenőrzések végzése,
 - közüzemi szolgáltatói igazolások bekérése az ügyféltől,
 - jövedelemigazolások bekérése az ügyféltől,
 - közüzemi szolgáltatókkal kapcsolattartás, valamint
 - minden olyan dokumentum beszerzése, körülmény feltárása, amely az ügy érdemi elbírálásához szükséges.
3. Az előkészületi munka lebonyolítását követően a KIK-FOR Kft. a feladat- és hatáskörébe tartozó ügyekben érdemi döntést hoz.
4. Azokban az ügyekben, amelyeknél a Kölcsönadó fenntartotta magának a hatáskör gyakorlását, – így a Lakásrendelet 6. § (3) bekezdésében, 12. § (12) bekezdésében és a 16. § (6) bekezdésében szabályozott esetekben – a kérelem benyújtásától számított 8 napon belül a Kft. a saját szakmai véleményével ellátva továbbítja a Polgármesteri Hivatal ezen ügyekért felelős szervezeti egysége felé a kérelem elbírálásához szükséges dokumentumokat. Azonnali döntést igénylő esetben a KIK-FOR Kft. haladéktalanul, rövid úton (pl. e-mail) köteles ezt megtenni.

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

.../2015. (X.22.) határozata

Közszolgáltatási szerződés megkötése

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Szemereyné Pataki Klaudia polgármester fenti tárgyban készült előterjesztésében foglaltakat és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés úgy dönt, hogy a KIK-FOR Kft. által – az önkormányzat és a társaság között fennálló megbízási szerződés alapján – jelenleg is üzemeltetett önkormányzati tulajdonú lakásokat és egyéb helyiségeket a KIK-FOR Kft. részére haszonkölcsönbe adja 10 év határozott időtartamra, a határozat mellékletét képező haszonkölcsön szerződés szerinti feltételekkel.
2. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert a haszonkölcsön szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester