**Jászfényszaru Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**…/.... (...) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**

Jászfényszaru Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1)-(3) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 80. § (1) bekezdésében, és 84. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezeteinek véleménye kikérésével a következő rendeletet alkotja:

**1. A lakásbérlet létrejötte**

**1. §**

E rendelet szabályait Jászfényszaru Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésére kell alkalmazni. Az Önkormányzat vállalata és költségvetési szerve önállóan határozza meg a feladataik ellátásához biztosított helyiségek bérbeadásának feltételeit.

**2. §**

(1) A törvényben meghatározott bérbeadói jogok és kötelezettségek e rendeletben foglalt kivételekkel Jászfényszaru Város Önkormányzata Képviselő-testületét (a továbbiakban: Képviselő-testület) illetik.

(2) A kiválasztott bérlővel a Bérlakásra vonatkozó bérleti szerződést Jászfényszaru Városi Önkormányzat Gazdasági, Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezete (a továbbiakban: Vagyonkezelő) köti meg, a szerződésből fakadó bérbeadói jogokat gyakorolja, és a szerződésből fakadó bérbeadói kötelezettségek is a Vagyonkezelőt terhelik.

(3) Ha pályázati úton elnyert forrásból megvalósult beruházás fenntartása, vagy más nyomós ok miatt indokolt, akkor a Képviselő-testület a bérlőt kijelölő határozatában dönthet úgy, hogy a bérleti szerződést közvetlenül az Önkormányzat kösse meg. Előbbi esetben a szerződésből fakadó bérbeadói jogokat és kötelezettségek az Önkormányzatot illetik.

**3. §**

Az Önkormányzat tulajdonában álló, lakáscélú bérbeadás útján hasznosított lakások (a továbbiakban: Bérlakások) listáját e rendelet 1. melléklete tartalmazza. Bérlakást csak lakhatás céljára lehet hasznosítani.

**4. §**

(1) Bérlakást bérbe adni:

*a)* piaci alapon,

*b)* szociális helyzet alapján,

*c)* közérdekű célból, szolgálati jelleggel,

*d)* lakásbérleti jog folytatása alapján,

*e)* rendkívüli élethelyzetben, átmeneti jelleggel,

*f)* lakáscsere, vagy cserelakás biztosítása jogcímén,

*g)* bérlőkijelölési jog gyakorlása okán,

*h)* törvényi kötelezettség alapján

lehet.

(2) A megüresedett Bérlakás új bérlőjét - ahol e rendelet kivételt nem tesz - nyilvános pályázat útján kell kiválasztani. A pályázati eljárás lefolytatására vonatkozó, e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Jászfényszaru Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2013. (IV. 04.) önkormányzati rendelet vagyon hasznosításának versenyeztetésére vonatkozó szabályai az irányadóak.

**2. A lakásbérletre vonatkozó általános rendelkezések**

**5. §**

Bérlakásra bérleti szerződés a 4. § a)-b) és d)-g) pontban meghatározott esetben határozott időre köthető. Közérdekű célból, szolgálati jelleggel bérleti szerződés csak a közérdekű cél fennállásáig köthető. Törvényi kötelezettség alapján kötött bérleti szerződés a bérlő élete végéig köthető.

**6. §**

(1) Bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, melyet a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatával, valamint a bérlő kötelezettségeinek teljesítésével együtt évente egy alkalommal ellenőriz.

(2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles távollétét megelőzően írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(3) Ha a bérlő 2 hónapot meghaladóan a lakást nem lakja életvitelszerűen, vagy a (2) bekezdés szerinti bejelentést elmulasztja, akkor a bérleti szerződést - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 3. § (2) bekezdésben foglalt kivétellel - fel kell mondani.

(4) Ha a bérlő a Bérlakásból 15 napot meghaladóan ismeretlen helyre távozik, határidő tűzésével fel írásban kell hívni a távozása körülményeinek tisztázására. Ha távozása körülményeit határidőre nem tárja fel, vagy bebizonyosodik, hogy a (2) bekezdés szerinti felmondási ok áll fenn, a bérleti szerződést fel kell mondani.

**7. §**

Ha a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlő Jászfényszaru városban lakhatásra alkalmas ingatlan tulajdonosává válik, vagy lakhatatlan ingatlanja ismét lakhatóvá válik, akkor a bérleti szerződést meg kell szüntetni a tulajdonszerzést, illetve a lakhatóvá tételt követő 6 hónapon belül.

**8. §**

(1) A bérlő a bérleti jogviszony létesítésekor kérheti, hogy házastársával, vagy élettársával a bérlőtársi jogviszonyt létesítsen a bérbeadó.

(2) Közérdekű célból, szolgálati jelleggel bérbe adott Bérlakás esetében akkor lehet élettárssal bérlőtársi szerződést kötni, ha a közérdekű cél az élettárs esetében is fennáll.

(3) Társbérlő részére a megüresedett lakrészt a társbérlővel kötött bérleti szerződésben meghatározott fajlagos lakbérnek az újonnan bérbevett lakrész alapterületével történő emelésével köthető az eredeti bérleti szerződés egyebekben változatlanul hagyása mellett.

**9. §**

(1) (1) A Bérlakás albérletbe nem adható, arra tartási, vagy életjáradéki szerződés nem köthető.

(2) A bérlő a Bérlakásban vállalkozási tevékenységet csak a Képviselő-testület előzetes, írásbeli engedélyével végezhet.

**10. §**

(1) A bérlő köteles a szerződés megszűnésekor a Bérlakást a vele együtt élő családtagokkal és a befogadott személyekkel együtt elhagyni.

(2) A bérleti szerződés megszűnése után a Bérlakásban visszamaradó személy elhelyezésre akkor tarthat igényt, ha szociális helyzet alapján bérbe adott Bérlakásra lenne jogosult jövedelmi és vagyoni helyzete alapján. Ha a visszamaradó személy elhelyezésre jogosult, akkor számára a rendkívüli élethelyzetben, átmeneti jelleggel biztosított bérlakásokra vonatkozó szabályok szerint kell Bérlakást biztosítani.

**11. §**

(1) A Bérlakásba a Lakástörvény 21. § (2) bekezdésében foglalt személyeken kívül más személyt a bérlő csak Jászfényszaru Város Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

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

*a)* bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személy bejelentéséről a Bérlakásba 3 napon belül gondoskodik és ezt a bérbeadó felé igazolja,

*b)* a befogadott személy nyilatkozatát, hogy a bérlő és bérbeadó között létrejött bérleti szerződés megszűnésekor a Bérlakást haladéktalanul elhagyja.

(3) A Bérlakásba történő befogadást meg kell tagadni, ha a bérlőnek díjtartozása van.

(4) A Bérlakásba történő befogadás a Polgármester megtagadhatja, ha a Bérlakás szobaszámára és a benne lakó személyek számára tekintettel a befogadással lényegesen rosszabb lakhatási körülmények alakulnának ki.

(5) A Lakástörvény 21. § (2) bekezdésében foglalt személyek esetében a (2)-(4) bekezdésben foglalt szabályokat nem lehet alkalmazni.

**12. §**

(1) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, a bérlő óvadékot köteles fizetni. Az óvadék összege legalább kéthavi bérleti díjnak megfelelő összeg.

(2) Az óvadékot a bérbeadó a Bérlakásban a bérlő által okozott károk kijavítására, a kiegyenlítetlen közműszolgáltatások díjának kiegyenlítésére, és az elmaradt bérleti díj megfizetésére használhatja fel.

**13. §**

(1) A Bérlakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel ellátva kell a bérlő birtokába adni. A bérlő a Bérlakásban, annak használati tárgyaiban keletkező hibákról haladéktalanul köteles a bérbeadót értesíteni.

(2) A Bérbeadó az épület karbantartásán, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásán, és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetésén túlmenően külön szolgáltatást nem nyújt. Előbbi munkák elvégzésének költségét a bérlő akkor köteles megfizetni, ha azt a bérlő szándékos, vagy gondatlan magatartása okozta, illetve nem, vagy késedelmesen tett eleget az (1) bekezdés szerinti bejelentési kötelezettségének, és ennek okán többletköltséget okozott.

(3) Bérbeadó a saját költségén gondoskodik a rendes használat során meghibásodott ingóságok és alkotórészek javításáról vagy cseréjéről, ha a javítás vagy csere költsége eléri a havi bérleti díj összegének felét.

(4) Bérbeadó a bérlő költségén gondoskodik a meghibásodott ingóságok és alkotórészek javításáról vagy cseréjéről, ha a hiba rendeltetésellenes használatból, vagy a rendszeres tisztítás elmaradásából ered, vagy a (3) bekezdés szerinti értékhatárt nem éri el.

(5) A bérlő a meghibásodott ingóságok és alkotórészek javításáról vagy cseréjéről külön írásbeli megállapodás nélkül, maga is gondoskodhat, ha az szaktudást nem igényel, és annak költségét magának kellene viselnie.

(6) Bérlő a bérbeadó számára előírt egyéb kötelezettséget a Lakástörvényben, valamint e rendeletben foglalt kivételekkel nem vállalhat át.

(7) Bérlő köteles a Bérlakás, az ahhoz tartozó zárt és közterületi zöldfelületek tisztántartásáról gondoskodni. Ha egy épületben több Bérlakás található, akkor a közös használatú helyiségek tisztántartásáról Bérlakásonként egyenlő arányban kell a bérlőknek gondoskodni.

**14. §**

(1) A bérlő a Bérlakást átalakítani, módosítani, azon állagmegóvó, vagy értéknövelő beruházást végrehajtani a 13. § (5) bekezdésen túlmenően kizárólag bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása, és feleknek a költségek viselése vonatkozásában kötött megállapodása mellett jogosult.

(2) Bérbeadó csak a Képviselő-testület hozzájárulásával köthet megállapodást olyan (1) bekezdés szerinti munkák elvégzésére, melynek értéke a nettó ötszázezer forintot meghaladja.

**15. §**

(1) A felek írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő végez el saját költségén a Bérlakáson olyan munkát, amelyre a bérbeadó lenne köteles, feltéve, hogy a bérlő rendelkezik a munka elvégzéséhez szükséges szaktudással, és annak költsége háromhavi bérleti díj összegénél nem több. A bérlő által a bérbeadó helyett elvégzett munka ellenértékét a fizetendő bérleti díjba kell betudni.

(2) Szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérlő a bérbeadó helyett és költségén akkor jogosult elvégezni, ha a bérbeadó a bérlő legalább 60 napot biztosító írásbeli felszólítása ellenére sem gondoskodik a hiba elhárításáról. Az így elvégzett munka ellenértékét elsősorban a bérleti díjba kell betudni.

**16. §**

(1) A bérleti szerződés legalább a következőeket tartalmazza:

*a)* a szerződő felek és a Bérlakás adatait,

*b)* a bérbeadás jogcímét és a bérleti jogviszony időtartamát,

*c)* a bérleti díj összegét annak egyoldalú emeléséről szóló tájékoztatást, a díjfizetés gyakoriságát és a késedelmes megfizetés jogkövetkezményeit;

*d)* ha a felek óvadékot határoztak meg, akkor annak összegét és felhasználásának módját,

*e)* a szerződés megszűnésének eseteit és a felmondás szabályait,

*f)* a bérlővel együtt a bérleménybe költöző személyeket,

*g)* a kapcsolattartás módját.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottakon túl a bérleti szerződés tartalmáról a bérbeadó dönt jogszabály keretein belül.

(3) A bérbeadó dönthet úgy, hogy a szerződést közjegyző előtt kell kötni. Az ezzel okozott többletköltséget a bérbeadó viseli.

**17. §**

(1) A bérleti szerződést rendkívüli felmondással fel kell mondani:

*a)* a 6. § (4) bekezdés szerinti esetben,

*b)* a 7. § szerinti esetben,

*c)* ha bérlő a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik és azt írásbeli felszólítás ellenére, a felszólításban foglalt határidőre sem rendezi,

*d)* ha bérlő a Bérlemény közműve használati díjának megfizetésével késedelembe esik és azt írásbeli felszólítás ellenére, a felszólításban foglalt határidőre sem rendezi,

*e)* ha a bérlő más személyt úgy fogadott be az ingatlanba, hogy ahhoz nem kérte az Önkormányzat hozzájárulását, és erre köteles lett volna,

*f)* a bérlő az ingatlant gondatlanul vagy szándékosan rongálja, és ezen magatartásával írásbeli felszólítás ellenére sem hagyott fel,

*g)* a bérlő tisztántartási, javítási, vagy pótlási kötelezettségét írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti,

*h)* a bérlő olyan átalakítást vagy felújítást végzett el az ingatlanon, amelyre nem lenne jogosult, vagy a munkát e rendeletben előírt megállapodás vagy hozzájárulás nélkül végezte el.

(2) Ha a bérlő a megszűnt bérleti szerződés ellenére a Bérlakásból nem költözik ki, használati díjat köteles fizetni, melynek összege a használat első két hónapjában megegyezik a bérleti díj összegével, ezt követően a bérleti díj háromszorosa.

(3) Ha a felmondási ok csak a bérlőtársak valamelyikével szemben áll fenn, akkor a bérleti szerződést úgy kell módosítani, hogy a Bérlakásban maradó bérlő legyen a jogviszony kizárólagos alanya.

(4) Határozatlan idejű bérleti jogviszony bérbeadó részéről történő rendes felmondása, közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

**18. §**

A Bérlakások használatát évente egy alkalommal a Vagyonkezelő ellenőrzi. A bérlőt az ellenőrzés időpontjáról legalább 3 nappal az ellenőrzés előtt értesíteni kell. Bérlő köteles az ellenőrzést végzővel együttműködni, így különösen a Bérlakásba a bejutást biztosítani, közüzemi díjak megfizetésére vonatkozó igazolást bemutatni.

**19. §**

(1) A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tisztasági festést követően, közműhasználati díjtartozás nélkül kell visszaadni.

(2) Ha a bérlő az (1) bekezdés szerinti kötelezettségét nem teljesíti, akkor azt bérbeadó az átadott óvadék terhére jogosult elvégeztetni. Ha a felek óvadékot nem kötöttek ki, vagy annak összege a munkákat és fizetendő díjakat nem fedezi, a fennmaradó összeget a volt bérlőnek kell megfizetni. Ha bérlő előbbi fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.

**20. §**

(1) Ha Bérlakás üresedik meg, először fel kell hívni az Önkormányzat intézményeit és szerveit, a helyi iskolát és rendőrőrsöt, hogy áll-e velük munkavégzésre irányuló jogviszonyban olyan személy, aki közérdekű célból, szolgálati jelleggel Bérlakást igényel.

(2) Ha van közérdekű célból, szolgálati jelleggel igénylő, akkor az igénylők névjegyzékét kell a Képviselő-testület elé terjeszteni. A Képviselő-testület dönt a közérdekű célból, szolgálati jelleggel történő bérbeadásról, vagy más jogcímen történő hasznosításról.

(3) Ha nincs a (2) bekezdés szerinti személy, akkor a Polgármester dönt az üres bérlakás piaci alapú, vagy szociális helyzet alapján történő bérbeadása érdekében felhívás közzétételéről.

**21. §**

(1) A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot közzé kell tenni az önkormányzat hivatalos honlapján, és ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőtábláján. Lehetőség szerint az önkormányzat hivatalos lapjában fel kell hívni a figyelmet a lakáspályázati felhívásra.

(2) A felhívásra érkezett ajánlatok közül a nyertes kiválasztásáról a Képviselő-testület dönt.

**22. §**

A kiválasztott leendő bérlővel a bérleti szerződést 15 napon belül kell megkötni. Ha felek a bérleti szerződést leendő bérlőnek felróható okból nem kötik meg 15 napon belül, akkor új bérlőt kell választani.

**3. Bérbeadás piaci alapon**

**23. §**

(1) A piaci alapú bérbeadásnál olyan bérlőt kell választani, aki a bérleti díj megfizetésére előre láthatóan képes lesz, és fiatal életkora, magas iskolai végzettsége, és helyben történő munkavégzése miatt célszerű letelepedése támogatása.

(2) A bérleti szerződés időtartama legfeljebb 5 év, melyet esetenként a Képviselő-testület legfeljebb 10 évre hosszabbíthat.

**24. §**

(1) A piaci alapú bérlő kiválasztása érdekében közzétett pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

*a)* a meghirdetett lakás pontos címét,

*b)* a bérbeadás jogcímét,

*c)* a meghirdetett lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit, különösen szobaszámát, alapterületét, komfortfokozatát,

*d)* a lakbér összegét,

*e)* a lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,

*f)* a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,

*g)* az egyéb pályázati feltételeket,

*h)* a pályázat elbírálásánál előnyben részesülők körét és a pályázat elbírálása érdekében becsatolandó dokumentumokat.

(2) A pályázatok elbírálásakor a pályázó és vele együtt az ingatlanba költöző:

*a)* egy főre eső jövedelmét,

*b)* életkorát,

*c)* legmagasabb iskolai végzettségét,

*d)* munkaviszonyát, és munkavégzésének helyét,

*e)* előre megfizetni vállalt bérleti díj összegét,

*f)* megfizetni vállalt óvadék összegét, mely nem lehet kevesebb kéthavi bérleti díj összegénél

kell vizsgálni.

(3) Az egy főre jutó jövedelem számításánál a kérelem benyújtását megelőző egy havi jövedelmet kell alapul venni.

(4) A pályázatot írásban kell benyújtani a pályázati kiírás mellékletét képező formanyomtatványon, melynek tartalmaznia kell:

*a)* a pályázó (2) bekezdés szerinti adatait,

*b)* a pályázó arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja, és

*c)* hozzájárul személyes adatainak kezeléséhez.

**4. Bérbeadás szociális helyzet alapján**

**25. §**

(1) Szociális helyzet alapján, szociális célú felhívásra tett ajánlat alapján Bérlakást bérbe adni akkor lehet, ha:

*a)* a bérlő vagy házastársa, vele együtt költöző élettársa, illetve a vele együtt lakó vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozó tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakás,

*b)* mind a bérlő vagy házastársa (élettársa), és a vele együtt költöző vagy vele együtt lakó közeli hozzátartozók egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének a 4-szeresét, és vagyonuk nincs.

(2) Az egy főre jutó jövedelem számításánál a kérelem benyújtását megelőző egy havi jövedelmet kell alapul venni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a lakás maximális nagysága a bérlő és vele együtt lakók, illetve költözők számától függően:

*a)* 1 fő esetén: 1 szoba,

*b)* 2-4 fő esetén: 2 szoba,

*c)* 5-6 fő esetén: 3 szoba.

(4) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra, csak határozott idejű bérleti szerződés köthető, amelynek időtartama legfeljebb öt év. A Képviselő-testület a szociális jelleggel kötött bérleti szerződést alkalmanként legfeljebb öt, összesen legfeljebb tíz évvel meghosszabbíthatja.

(5) A szociális helyzet alapján kiválasztott bérlő kiválasztása érdekében közzétett pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

*a)* a meghirdetett lakás pontos címét,

*b)* a bérbeadás jogcímét,

*c)* a meghirdetett lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit, különösen szobaszámát, alapterületét, komfortfokozatát,

*d)* a lakbér összegét,

*e)* a lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,

*f)* a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,

*g)* az egyéb pályázati feltételeket,

*h)* a pályázat elbírálásánál előnyben részesülők körét, és a pályázat elbírálása érdekében becsatolandó dokumentumokat.

(6) A pályázatot írásban kell benyújtani a pályázati kiírás mellékletét képező formanyomtatványon, melynek tartalmaznia kell:

*a)* a pályázó (2) bekezdés szerinti adatait,

*b)* a pályázó arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja, és

*c)* hozzájárul személyes adatainak kezeléséhez.

(7) A pályázatok elbírálásánál a pályázók jövedelmi és vagyoni viszonyait kell figyelembe venni. Azonos jövedelmi és vagyoni viszonyok esetén az alábbi értékelési szempontokat kell érvényesíteni:

*a)* a kérelmező családjában kiskorú gyermeket nevel, aki a településen folytat tanulmányokat, vagy vesz részt óvodai nevelésben;

*b)* a kérelmező, illetve vele együtt költöző személy tartósan regisztrált álláskereső;

*c)* a kérelmező gyermekét egyedül neveli,

*d)* egy főre eső jövedelem összege a háztartáson belül.

(8) A szociális helyzet alapján bérbe adott Bérlakásra óvadékot kikötni a Lakástörvény 3. § (1) bekezdése alapján nem lehet.

**26. §**

Nem lehet szociális helyzet alapján a Bérlakást bérbe adni, ha a havi bérleti díj e rendelet alapján számított, lakbértámogatással csökkentett összege a leendő bérlő háztartása teljes havi jövedelmének 40%-át meghaladja.

**27. §**

Az Önkormányzat lakásigénylési névjegyzéket nem vezet.

**28. §**

(1) Ha a Bérlakáson a Lakástörvény 13. § (1) bekezdési munkát szükséges elvégezni, és annak elvégzését a bérlő vállalja, akkor annak bérbeadó és bérlő által előzetesen írásban rögzített költségét elsősorban a bérlő bérleti díj, vagy közüzemi díjtartozásába kell betudni.

(2) Ha a bérlőnek az (1) bekezdés szerinti díjhátraléka nincs, akkor az elvégzett munka költségét bérleti díj lakbértámogatással csökkentett összegébe kell betudni.

(3) Nem lehet olyan összegű munka bérlő részéről történő elvégzéséhez hozzájárulni, amely magasabb összegű, mint a bérleti jogviszony fennmaradó időtartamára eső teljes bérleti díj teljes lakbértámogatással csökkentett összege.

**5. Bérbeadás közérdekű célból, szolgálati jelleggel**

**29. §**

(1) Közérdekű célból, szolgálati jelleggel (a továbbiakban: szolgálati jelleggel) kell bérbe adni, ha a bérlő, vagy házastársa, illetve a vele együtt lakó vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozó tulajdonában nincs a településen másik beköltözhető lakás, és a bérlő:

*a)* az önkormányzat által ellátott feladatok ellátása érdekében, vagy

*b)* a város közéletében, vagy nem önkormányzati helyi közfeladat ellátásában fontos szerepet játszó szervezetnél

foglalkoztatott szakember.

(2) Szolgálati jelleggel lakásbérleti szerződés a település közigazgatási területén végzett közszolgálati munkavégzés idejére köthető, a közszolgálati munkavégzés végéig, mint meghatározott feltétel bekövetkezéséig.

**30. §**

(1) A kérelmeket pályázati eljárás nélkül, a 20. § szerinti eljárás során kell elbírálni. A kérelmek elbírálásánál előnyt jelent ha a munkavállaló hosszabb ideje áll a közszolgálati munkavégzésre irányuló jogviszonyban.

(2) A kérelmek elbírálásakor a Képviselő-testület a munkáltató véleményét figyelembe veszi.

(3) A szolgálati jelleggel létesített bérleti jogviszonynál óvadék nem köthető ki.

**31. §**

Ha a közérdekű célból, szolgálati jelleggel elnyert bérlakás elnyerésének alapjául szolgáló jogviszony nyugdíjazás miatt szűnik meg, a bérlő kérelmére a bérleti jogviszony a Képviselő-testület döntése alapján 10 évre, de legfeljebb a közszolgáltatás alapjául szolgáló jogviszony fennállása időtartamának felére meghosszabbítható, amennyiben Jászfényszaru Város közigazgatási területén a bérlőnek nincs másik lakása, és a bérlő vállalja a hosszabbítás időtartamára piaci alapú bérleti díj megfizetését.

**6. Bérbeadás lakásbérleti jog folytatása alapján**

**32. §**

(1) Lakásbérleti jogot a Lakástörvényben meghatározottakon túlmenően folytatni jogosult a lakásban maradó bérlőtárs, ha:

*a)* a másik bérlőtárs bérleti jogviszonyát a bérbeadó mondta fel, és a felmondási ok a lakásban maradó bérlőtárssal szemben nem állt fenn; vagy

*b)* a kiköltöző bérlőtárs mondta fel a bérleti jogviszonyt, és a lakásban maradó bérlőtárs a bérleti jogviszonyt folytatni kívánja.

(2) A bérleti jogviszony folytatása iránti kérelmet a bérlőtárs a másik bérlőtárs bérleti jogviszonyának megszűnéséről való tudomásszerzést követő 8 napon belül köteles eljuttatni a bérbeadóhoz. A bérbeadó 8 napon belül dönt a folytatáshoz történő hozzájárulásról.

(3) Ha a bérbeadó az Önkormányzat, a lakásbérleti jogviszony folytatásához történő hozzájárulásról a Polgármester, ha a bérbeadó a Vagyonkezelő, akkor a Vagyonkezelő dönt.

(4) Nem lehet folytatni a szociális helyzet alapján kötött bérleti jogviszonyt, ha a Bérlakásban visszamaradó személyeknél a 26. § szerinti jövedelmi körülmény áll fenn.

**33. §**

Ha a jogviszonyt a bérlőtárs folytatja, a kapott óvadékot a lakást elhagyó bérlőtárs részére nem kell visszaadni.

**7. Bérbeadás rendkívüli élethelyzetben, átmeneti jelleggel**

**34. §**

(1) Rendkívüli élethelyzetben, átmeneti jelleggel kell a Bérlakást bérbe adni annak, aki önhibáján kívül olyan élethelyzetbe került, hogy lakhatását átmenetileg nem tudja biztosítani.

(2) Rendkívüli élethelyzetben, átmeneti jelleggel legfeljebb 1 évre biztosítható Bérlakás.

(3) Rendkívüli élethelyzetben, átmeneti jelleggel bérbe adott Bérlakásra óvadék nem köthető ki.

**35. §**

A rendkívüli élethelyzetben, átmeneti jelleggel bérbe adott lakás bérbeadásáról kérelemre, pályázati eljárás nélkül a Polgármester dönt a Képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett.

**36. §**

Különös méltánylást érdemlő esetben átmenetileg, vagy a bérleti jogviszony végéig a Polgármester a bérlőt részben vagy egészben mentesítheti a bérleti díj és a közüzemi díjak megfizetése alól.

**8. Bérbeadás lakáscsere, illetve cserelakás biztosítása jogcímén**

**37. §**

(1) Bérlakás bérleti joga csak a településen található más lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

(2) A Bérlakás magánszeméllyel történő cseréje esetén a bérbeadó megkeresi a Jászfényszarui Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét környezettanulmány készítése céljából.

(3) Amennyiben a lakáscserével az érintett lakások az önkormányzat tulajdonát képezik, úgy az új Bérlakások esetén a bérleti jogviszonyok időtartama megegyezik a bérlők korábbi bérleti szerződéseiben meghatározott időtartamokkal.

**38. §**

A bérlő által kezdeményezett lakáscseréhez való bérbeadói írásbeli hozzájárulásról, vagy annak megtagadásáról a Képviselő-testület dönt.

**39. §**

(1) A bérlő által kezdeményezett csere jóváhagyásának feltétele,

*a)* a kérelmezőknek a cserével érintett ingatlanok vonatkozásában nem áll fenn lakbér, vagy közüzemi díj tartozása,

*b)* lakáscsere indokaként megjelölt tény vagy körülmény tényszerű igazolása.

(2) Nem lehet hozzájárulni a cseréhez, ha

*a)* a bérlő a csere folytán nem szerezné meg a cserelakás tehermentes tulajdonjogát vagy bérleti jogát, kivéve a Lakástörvény 29. § (5)-(6) bekezdésében foglalt eseteket, vagy

*b)* a leendő bérlő bérleménye mellett még másik bérleménnyel, vagy másik lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával rendelkezik,

*c)* ha a bérleti szerződés megkötésétől számított 2 év nem telt el, kivéve a Lakástörvény 29. § (5)-(6) bekezdésében foglalt eseteket,

*d)* a lakáscsere iránti kérelem teljesítése a joggal való visszaélés tilalmába ütközik,

*e)* ha a tulajdonjog bejegyzésétől számított 2 év nem telt el, kivéve a Lakástörvény 29. § (5)-(6) bekezdésében foglalt eseteket,

(3) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést a Lakástörvény 29. § (8) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével kell megkötni.

**40. §**

(1) Ha a bérbeadó a Bérlakás bérlő kiköltözése nélkül el nem végezhető felújítása, határozatlan idejű bérleti szerződés rendes felmondása, bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése vagy önkormányzati ok miatt cserelakást ajánl fel a bérlő részére, akkor elsősorban az eredeti Bérlakás komfortfokozatával megegyező, és hasonló alapterületű Bérlakást kell felajánlani.

(2) Ha az (1) bekezdés szerinti cserelakást az Önkormányzat nem tud felajánlani, akkor üres bérlakást kell úgy átalakítani, illetve felújítani, hogy az a régi Bérlakás komfortfokozatával megegyező, és hasonló alapterületű legyen.

(3) Az (1) bekezdés szerinti felújítási munkát úgy kell megszervezni, hogy az a bérlő kiköltözésétől számított 3 hónapon belül elvégezhető legyen. A munka tartalmáról és várható időtartamáról a Vagyonkezelő előzetesen értesíti a bérlőt.

(4) Ha a bérlő a munka elvégzése ellen tiltakozik, és a munka elmaradása az ingatlan állagát, vagy rendes használhatóságát nem veszélyezteti, a munkát a bérleti jogviszony megszűnése utáni időpontra kell elhalasztani.

(5) Ha a bérlő a munka elvégzése ellen tiltakozik, és a munka elmaradása az ingatlan állagát, vagy rendes használhatóságát veszélyezteti, a bérlőnek véglegesen a korábbi Bérlakással megegyező jellemzőkkel bíró bérlakást kell felajánlani.

**9. A bérlőkijelölési jog**

**41. §**

Az Önkormányzat dönthet úgy Bérlakása vonatkozásában pénzbeli ellentételezésért a bérlőkijelölési jogot enged harmadik személy részére. Bérlőkijelölési jog elsősorban helyi vállalkozások szakképzett munkavállalójának helyi lakhatásához létesíthető.

**42. §**

(1) A bérlőkijelölési jog jogosultját a Képviselő-testület pályázati eljárás keretében választja ki. A bérlőkijelölési jog ellenértéke nem lehet kevesebb a fizetendő lakbér mértékénél. Bérlőkijelölési jog legfeljebb 5 évre adható.

(2) A bérlővel a bérleti szerződést a bérlőkijelölési jog jogosultja által meghatározott időtartamra, de legfeljebb a bérlőkijelölési jog időtartamára köti meg az Önkormányzat.

(3) A bérlő kéthavi óvadékot köteles fizetni.

**10. Bérbeadás törvényi kötelezettség alapján**

**43. §**

Annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat vagy jogelődje javára, az intézményből történő elbocsátását követően Bérlakást kell bérbe adni a Képviselő-testület döntése alapján.

**44. §**

Bérlakásként legalább 1 szobával rendelkező, félkomfortos Bérlakás ajánlható fel.

**11. A lakbér mértéke és emelése, külön szolgáltatás nyújtása, a lakbértámogatás**

**45. §**

(1) A Bérlakások lakbérének mértékét:

*a)* piaci alapon kiírt pályázat alapján bérbe adott Bérlakás esetében piaci alapon,

*b)* szociális helyzet alapján kiírt pályázat alapján bérbe adott Bérlakás esetén szociális helyzet alapján,

*c)* közérdekű célból, szolgálati jelleggel bérbe adott Bérlakás esetében költségelven,

*d)* lakásbérleti jog folytatása alapján bérbe adott Bérlakás esetében az eredeti bérleti jogviszonynak megfelelő bérleti díj mellett,

*e)* rendkívüli élethelyzetben, átmeneti jelleggel bérbe adott Bérlakás esetén szociális alapon,

*f)* lakáscsere, vagy cserelakás biztosítása jogcímén bérbe adott Bérlakás esetében az eredeti bérleti jogviszonynak megfelelő bérleti díj mellett,

*g)* bérlőkijelölési jog gyakorlása okán bérbe adott Bérlakás esetén piaci alapon,

*h)* törvényi kötelezettség alapján történő bérbeadás esetén szociális alapon

kell megállapítani.

(2) Ha pályázati úton elnyert forrásból megvalósult beruházás fenntartása, vagy más nyomós ok miatt indokolt, a Polgármester dönthet úgy, hogy a piaci alapon kiírt pályázat alapján bérbe adott Bérlakás bérleti díját költségelven kell megállapítani.

(3) A fajlagos lakbér mértékét a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

**46. §**

(1) A lakbért évente felül kell vizsgálni, és emelése esetén legalább 30 napos határidőt kell biztosítani a lakbért növelő rendelkezés hatálybalépésére. A lakbér növekedéséről a bérbeadó haladéktalanul értesíti a bérlőket.

(2) A lakbér mértékét a helyi piaci viszonyok és a lakáspiaci árindex változása figyelembe vételével kell megemelni.

**47. §**

Az Önkormányzat a Lakástörvény 91/A. § 18. pontja szerinti külön szolgáltatást nem nyújt.

**48. §**

(1) A szociális helyzet alapján kiírt pályázat alapján bérbe adott Bérlakás bérlője lakbértámogatásra jogosult arra az időtartamra, ameddig a 25. § (1) bekezdése szerinti feltételek a háztartásában fennállnak.

(2) A lakbértámogatást a Polgármester állapítja meg.

(3) A lakbértámogatást a bérleti jogviszony létesítésekor az ahhoz benyújtott adatok alapján kell megállapítani, majd ezt követően évente felül kell vizsgálni.

(4) A lakbértámogatást a Vagyonkezelő közvetlenül a követelendő lakbér megállapításakor veszi figyelembe.

(5) A lakbértámogatás összege a fizetendő lakbér 40 %-a.

**49. §**

(1) A lakbértámogatást meg kell szüntetni az erről szóló döntés meghozatala hónapjának utolsó napjával, ha a bérlő háztartásában a 25. § (1) bekezdése szerinti feltételek már nem állnak fenn.

(2) A lakbértámogatást igénybe vevő bérlő a háztartása jövedelmi viszonyaiban bekövetkező változásokról köteles a Hivatalt értesíteni**.**

(3) A szociális helyzet alapján kiírt pályázat alapján bérbe adott Bérlakás bérlője kérheti a megszüntetett lakbértámogatásra való jogosultság felülvizsgálatát, ha valószínűsíti, hogy a 25. § (1) bekezdése szerinti feltételek ismételten fennállnak.

**12. A helyiségbérlet szabályai**

**50. §**

A rendelet Bérlakás bérbeadására vonatkozó rendelkezéseit helyiség bérbeadására az ebben az alcímben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

**51. §**

(1) Helyiséget elsősorban nyilvános pályázat alapján, piaci alapon meghatározott bérleti díj kikötése mellett ad bérbe a Képviselő-testület. Helyiségre bérleti szerződést az Önkormányzat köt.

(2) Legalább 1 éve kihasználatlan helyiség esetén, ha annak üzleti célú hasznosítása korlátozott, és hasznos alapterülete nem haladja meg a 20m2-t, a Képviselő-testület dönthet úgy, hogy a helyiséget pályázat mellőzésével adja bérbe a bérleti jogviszonyt kérelmezőnek.

(3) A bérlő kiválasztásakor előnyben kell részesíteni:

*a)* azt a bérlőt, aki lakossági szolgáltatást kíván nyújtani a helyiségben, illetve

*b)* a Jászfényszarun székhellyel, telephellyel, vagy fiókteleppel rendelkező egyéni vállalkozót, civil szervezetet, vagy gazdasági társaságot.

(4) Helyiséget csak gazdasági tevékenységgel vagy civil szervezet alapvető tevékenységével összefüggő célra lehet bérbe venni.

(5) Gazdasági tevékenység végzésére vagy civil szervezet alapvető tevékenységére bérbe lehet adni olyan, az 1. mellékletben nem szereplő ingatlant, mely ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolása alapján elsődlegesen lakhatási célt szolgál.

(6) A bérleti szerződés legrövidebb időtartama 1 év, mely kérelemre legfeljebb mindösszesen 15 évre meghosszabbítható.

**52. §**

A helyiség bérleti díját a helyi és környező települések piaci viszonyainak alapulvételével kell meghatározni.

**53. §**

(1) Ha azt a bérlő kéri, a helyiségre társbérleti szerződés köthető.

(2) A bérlő a helyiséget albérletbe akkor adhatja, ha az albérlő a bérlővel megegyező célra használja a helyiséget és a bérlő az albérlet időtartamára kétszeres összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

(3) A helyiség bérleti jogát csak olyan személyre ruházhatja a bérlő, aki az eredeti bérlővel megegyező tevékenységet kíván végezni a bérleményben.

(4) A helyiség bérleti jogát csak akkor lehet elcserélni, ha az új bérlő az eredeti bérlővel megegyező tevékenységet kíván végezni a bérleményben.

**13. Lakások és helyiségek elidegenítése**

**54. §**

(1) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakást értékesíteni a (2) bekezdésben foglalt kivétellel kizárólag nyilvános pályázat útján, az összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázónak lehet.

(2) A 3 millió forint forgalmi érték alatti, Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakást pályázat mellőzésével el lehet adni a bérlőnek, ha:

*a)* a bérlő az ingatlant az elidegenítő döntést megelőzően legalább három évig lakta, amely időtartam alatt bérleti díjhátralékot nem halmozott fel,

*b)* szociális helyzet alapján kiírt pályázat útján létesült a bérleti jogviszonya és

*c)* a lakás elidegenítése önkormányzati érdeket nem sért.

(3) A (2) bekezdés szerinti lakást a bérleti jogviszony fennállása alatt harmadik személynek eladni nem lehet.

(4) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítéséről értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület dönt.

**55. §**

(1) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakás eladása esetén:

*a)* a lakás vételára megegyezik az ingatlan forgalmi értékével;

*b)* a szerződés megkötésekor legalább a vételár 50%-a esedékes,

*c)* a fennmaradó vételárrész havi összegét legalább a lakásra irányadó, elidegenítés időpontjában érvényes bérleti díjjal megegyező összegben kell megállapítani; melytől magasabb összeg csak a vevő hozzájárulásával állapítható meg;

*d)* a részletekben megfizetett vételárrész után a jegybanki alapkamattal megegyező összegű ügyleti kamatot kell megfizetni, ha a vevő háztartásának vagyoni helyzete a 25. § (1) bekezdésének megfelelő az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában, akkor kamatmentes;

*e)* a vételárengedmény, vagy a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény akkora összegig nyújtható, amekkora összegben a vevő a korábbi bérleti jogviszony fennállása alatt értéknövelő beruházást hajtott végre a lakáson, ha annak költségét még nem tudta be a bérbeadó a bérleti díjba.

(2) Ha a vevő nem az elővásárlási jog jogosultja, akkor a vevő kiválasztását követő 8 napon belül a Lakástörvény szerinti elővásárlási jog jogosultját meg kell keresni és 30 napos határidő tűzésével fel kell hívni arra, hogy elővásárlási jogáról nyilatkozzon. A megkeresésnek tartalmaznia kell az adott lakás vonatkozásában az (1) bekezdésben foglalt adatokat.

(3) Ha az elővásárlási jog jogosultja 30 napon belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem élt.

**56. §**

(1) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakást értékesíteni a (2) bekezdésben foglalt kivétellel kizárólag nyilvános pályázat útján, az összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázónak lehet.

(2) A 3 millió forint forgalmi érték alatti, Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakást pályázat mellőzésével el lehet adni a bérlőnek, ha:

*a)* a bérlő az ingatlant az elidegenítő döntést megelőzően legalább három évig lakta, amely időtartam alatt bérleti díjhátralékot nem halmozott fel,

*b)* szociális helyzet alapján kiírt pályázat útján létesült a bérleti jogviszonya és

*c)* a lakás elidegenítése önkormányzati érdeket nem sért.

(3) A (2) bekezdés szerinti lakást a bérleti jogviszony fennállása alatt harmadik személynek eladni nem lehet.

(4) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakás elidegenítéséről értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület dönt.

**57. §**

(1) Az 56. § (2) bekezdés szerinti értékesítéskor a bérlő kérelmére a forgalmi érték 50%-ig terjedő vételárrészre havi részletfizetést kell engedélyezni. A vételárrészlet havi összege nem lehet alacsonyabb az elidegenítő döntés meghozatala napján az ingatlan bérlete után fizetendő bérleti díj lakbértámogatással csökkentett összegénél. A bérlő kérelmére ennél magasabb összegű havi vételárrészletet kell megállapítani. A tulajdonjog a vételár hiánytalan megfizetésével száll át a bérlőre.

(2) A bérlő bérleményen elvégzett állagmegóvó, értéknövelő felújításának költségét a vételárba be kell számítani, ha azt a bérbeadó még nem tudta be a bérleti díjba.

**58. §**

(1) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiséget értékesíteni kizárólag nyilvános pályázat útján, az összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázónak lehet.

(2) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiség vételárát a forgalmi értékének megfelelő összegben kell meghatározni. Az adásvételre részletfizetés, vételárengedmény nem biztosítható.

(3) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

**59. §**

(1) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiséget értékesíteni kizárólag nyilvános pályázat útján, az összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázónak lehet.

(2) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiség vételárát a forgalmi értékének megfelelő összegben kell meghatározni. Az adásvételre részletfizetés, vételárengedmény nem biztosítható.

(3) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiség elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

**60. §**

(1) A lakások elidegenítéséből származó bevételeket az Önkormányzat kötelező önkormányzati feladatainak ellátására kell felhasználni.

(2) Ha az önkormányzat egyéb bevételei előreláthatóan nem fogják fedezni a meglévő lakásállomány fenntartásával járó költségeket, úgy a lakások elidegenítéséből származó bevételeket elsősorban a meglévő lakásállomány fenntartására kell fordítani.

**14. Adatvédelmi rendelkezések**

**61. §**

A személyes adatok kezelése tekintetében a Hivatal és ha bérleti szerződést a Vagyonkezelő köti meg, akkor a Vagyonkezelő az az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 10. pontja szerinti együttes adatkezelőnek minősül. Az együttes adatkezelés során az adatkezelők a 62. § (1)–(3) bekezdésében foglalt személyes adatokat közösen, de a 61. § (1)–(2) bekezdésében részletezett eltérő célból kezelik.

**62. §**

(1) Ha az Önkormányzat a bérbeadó, akkor a piaci alapú, szociális helyzet alapján, közérdekű célból, szolgálati jelleggel, lakásbérleti jog folytatása alapján, rendkívüli élethelyzetben, átmeneti jelleggel, lakáscsere, vagy cserelakás biztosítása jogcímén, bérlőkijelölési jog gyakorlása okán, törvényi kötelezettség alapján bérbe adott lakások bérlőjének kiválasztása érdekében, jogviszonya létesítése során, a jogviszonya fennállása során, és annak megszűntetése érdekében, továbbá a lakbértámogatás megállapítása és lakbérhátralék behajtása céljából a Hivatal adatkezelőként jár el.

(2) Ha a Vagyonkezelő a bérbeadó, akkor a piaci alapú, szociális helyzet alapján, közérdekű célból, szolgálati jelleggel, lakásbérleti jog folytatása alapján, rendkívüli élethelyzetben, átmeneti jelleggel, lakáscsere, vagy cserelakás biztosítása jogcímén, bérlőkijelölési jog gyakorlása okán, törvényi kötelezettség alapján bérbe adott lakások bérlője jogviszonya létesítése során, a jogviszonya fennállása során, és annak megszűntetése érdekében, továbbá a lakbértámogatás folyósítás és lakbérhátralék behajtása céljából a Hivatal és a Vagyonkezelő jár el együttes adatkezelőként.

**63. §**

(1) A Hivatal és a Vagyonkezelő a 61. § (1)-(2) bekezdés szerinti adatkezelési cél elérése érdekében jogosult kezelni:

*a)* a bérlő, a pályázó, a kérelmező nevét (születési neve),

*b)* a bérlő, a pályázó, a kérelmező anyja születési nevét,

*c)* a bérlő, a pályázó, a kérelmező születési helyét és idejét,

*d)* a bérlő, a pályázó, a kérelmező lakóhelyét, tartózkodási helyét,

*e)* munkaviszonyára és legmagasabb iskolai végzettségére vonatkozó adatot,

*f)* a bérlő, a pályázó, a kérelmező családi állapotát,

*g)* a bérlő, a pályázó, a kérelmező jövedelmi, vagyoni viszonyait alátámasztó iratokat,

*h)* az a)–d) és g) pont szerinti adatokat a bérlővel együtt költöző, valamint a bérlő által befogadott személyek tekintetében is.

(2) A Hivatal jogosult kezelni a 25. § alapján történő bérbeadás esetén a kérelmező és családja részére más eljárás keretében már megítélt juttatásokkal, segélyekkel, a lakhatásához nyújtott támogatásokkal összefüggő adatokat.

(3) A Vagyonkezelő a 61. § (2) bekezdés szerinti adatkezelési cél megvalósítása céljából jogosult kezelni:

*a)* a bérlő, a pályázó, a kérelmező nevét (születési neve),

*b)* a bérlő, a pályázó, a kérelmező anyja születési nevét,

*c)* a bérlő, a pályázó, a kérelmező születési helyét és idejét,

*d)* a bérlő, a pályázó, a kérelmező lakóhelyét, tartózkodási helyét,

*e)* a bérlő, a pályázó, a kérelmező családi állapotát,

*f)* az a)–d) pontja szerinti adatokat a bérlővel együtt költöző, valamint a bérlő által befogadott személyek tekintetében is.

**64. §**

(1) Az adatkezelők a kezelésükben lévő személyes adatokat egymás között az érintettek külön hozzájárulása nélkül továbbíthatják az adatkezelési célok megvalósítása érdekében, akkor ha ezen adatok továbbítása szükséges és az egyes célok elérésére alkalmas.

(2) A Vagyonkezelő az érintettek külön hozzájárulása nélkül továbbíthatja a Hivatal részére, a Hivatal adatkérése esetén:

*a)* a bérlő jelenlegi és előző bérleti jogviszonya fennállásáról,

*b)* a lakáshasználatával összefüggő,

*c)* a díjfizetési hátraléka mértékéről.

**15. Átmeneti és záró rendelkezések**

**65. §**

(1) A folyamatban lévő bérleti jogviszonyokat felül kell vizsgálni, és a megkötött bérleti szerződéseket e rendelet szabályainak megfelelően kell módosítani 2024. március 1. napjával.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről szóló 24/2011 (XII.15.) önkormányzati rendelet alapján, szociális céllal bérbe adott lakások esetében az e rendelet szerinti lakbértámogatásra való jogosultságot 2024. január 15. napjától kell megállapítani.

**66. §**

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről szóló Jászfényszaru Város Képviselő-testületének 24/2011 (XII.15..) önkormányzati rendelete.

**67. §**

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

*1. melléklet a 17/... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

| **S.sz.** | **A lakás címe** | | | **Hrsz.** | **Nagysága (m2)** | **Szobák száma** | **Komfortfokozat** | **Vagyonszerinti besorolás** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | **Arany J.** | **út** | **20.** | 2315 | 32 | 1 | komfortos | üzleti |
| 2. | **Arany J.** | **út** | **23.** | 2456 | 55 | 2 | összkomfortos | üzleti |
| 3. | **Arany J.** | **út** | **26.** | 2318 | 63 | 2 | komfortos | üzleti |
| 4. | **Bajza** | **utca** | **2.** | 204/1 | 65 | 1+2 fél | összkomfortos | üzleti |
| 5. | **Bajza** | **utca** | **35.** | 232 | 44 | 1,5 | komfortos | üzleti |
| 6. | **Bercsényi** | **út** | **2/b/1** | 1757/2 | 50 | 1,5 | összkomfortos | üzleti |
| 7. | **Bercsényi** | **út** | **2/b/2** | 1757/2 | 51 | 1,5 | összkomfortos | üzleti |
| 8. | **Bercsényi** | **út** | **2/b/3** | 1757/2 | 52 | 1+2 fél | összkomfortos | üzleti |
| 9. | **Bercsényi** | **út** | **2/b/4** | 1757/2 | 48 | 1,5 | összkomfortos | üzleti |
| 10. | **Bercsényi** | **út** | **2/b/5** | 1757/2 | 35 | 1 | összkomfortos | üzleti |
| 11. | **Bercsényi** | **út** | **2/b/6** | 1757/2 | 47 | 1,5 | összkomfortos | üzleti |
| 12. | **Bercsényi** | **út** | **2/b/7** | 1757/2 | 46 | 1,5 | összkomfortos | üzleti |
| 13. | **Bercsényi** | **út** | **2/b/8** | 1757/2 | 31 | 1 | összkomfortos | üzleti |
| 14. | **Bercsényi** | **út** | **2/c/1** | 1757/7 | 73 | 1+2 fél | összkomfortos | üzleti |
| 15. | **Bercsényi** | **út** | **2/c/2** | 1757/7 | 51 | 2 | összkomfortos | üzleti |
| 16. | **Bercsényi** | **út** | **2/c/3** | 1757/7 | 70 | 1+2 fél | összkomfortos | üzleti |
| 17. | **Bercsényi** | **út** | **2/c/4** | 1757/7 | 59 | 1+2 fél | összkomfortos | üzleti |
| 18. | **Bercsényi** | **út** | **2/c/5** | 1757/7 | 48 | 1,5 | összkomfortos | üzleti |
| 19. | **Bercsényi** | **út** | **2/c/6** | 1757/7 | 61 | 1+2 fél | összkomfortos | üzleti |
| 20. | **Búzavirág** | **utca** | **5.** | 2382 | 63 | 2 | komfortos | üzleti |
| 21. | **Deák F.** | **utca** | **1/a/1** | 1079/2 | 69 | 2 | összkomfortos | üzleti |
| 22. | **Deák F.** | **utca** | **1/a/2** | 1079/2 | 70 | 3 | összkomfortos | üzleti |
| 23. | **Deák F.** | **utca** | **1/a/3** | 1079/2 | 90 | 3 | összkomfortos | üzleti |
| 24. | **Deák F.** | **utca** | **1/a/4.** | 1079/2 | 52,5 | 1,5 | összkomfortos | üzleti |
| 25. | **Deák F.** | **utca** | **1/a/5** | 1079/2 | 96 | 2 | összkomfortos | üzleti |
| 26. | **Dózsa György** | **út** | **26.** | 330 | 120 | 3 | összkomfortos | üzleti |
| 27. | **Kossuth Lajos** | **út** | **9.** | 503/1 | 35 | 1,5 | komfortos | üzleti |
| 28. | **Liliom** | **út** | **6.** | 69/1 | 58 | 1,5 | komfortos | üzleti |
| 29. | **Rákóczi Ferenc** | **utca** | **18.** | 867 | 80 | 3 | összkomfortos | üzleti |
| 30. | **Szegfű** | **utca** | **9.** | 2434 | 36 | 1 | komfort nélküli | üzleti |
| 31. | **Szent Erzsébet** | **utca** | **4.** | 2118 | 89 | 2 | komfortos | üzleti |
| 32. | **Szent István** | **út** | **2/a.** | 1537/a-2 | 56 | 2,5 | összkomfortos | üzleti |
| 33. | **Szent István** | **út** | **2/b.** | 1537/a-2 | 43 | 2 | összkomfortos | üzleti |
| 34. | **Szent István** | **út** | **6.** | 1539 | 94 | 3 | komfortos | üzleti |
| 35. | **Vasvári Pál** | **utca** | **5.** | 2003 | 43 | 2 | komfortos | üzleti |
| 36. | **Vörösmarty** | **utca** | **7.** | 2529 | 53 | 2 | komfortos | üzleti |

*2. melléklet a 17/... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

Bérleti díjak 2024. 01. 01. és 2024. 12. 31. között:

1. Piaci alapon bérbe adott bérlakások bérleti díja:

|  |  |
| --- | --- |
| Komfort fokozata | Bérleti díj (ft/m2/hó) |
| Összkomfortos | 993 |
| Komfortos | 893 |
| Félkomfortos és komfort nélküli | 694 |

2. Költségelvű bérlakások bérleti díja:

|  |  |
| --- | --- |
| Komfort fokozata | Bérleti díj (ft/m2/hó) |
| Összkomfortos | 893 |
| Komfortos | 802 |
| Félkomfortos és komfort nélküli | 626 |

3. Szociális bérlakások bérleti díja:

|  |  |
| --- | --- |
| Komfort fokozata | Bérleti díj (ft/m2/hó) |
| Összkomfortos | 893 |
| Komfortos | 802 |
| Félkomfortos és komfort nélküli | 626 |

4. Alapterülettől függetlenül fizetendő bérleti díjak:   
A lakáshoz tartozó garázsok bérleti díja az 5126 Jászfényszaru, Bercsényi út 2/B, 2/C és a Deák F. utca 1/A szám alatti ingatlanok vonatkozásában havi bruttó 8000,- forint garázsonként.   
A lakáshoz tartozó garázsok bérleti díja az 5126 Jászfényszaru, Bercsényi út 2/B, 2/C és a Deák F. utca 1/A szám alatti ingatlanok vonatkozásában havi bruttó 8000,- forint garázsonként. Bérleti díjak 2025. 01. 01.-től:

5. Piaci alapon bérbe adott bérlakások bérleti díja:

|  |  |
| --- | --- |
| Komfort fokozata | Bérleti díj (ft/m2/hó) |
| Összkomfortos | 1241 |
| Komfortos | 1116 |
| Félkomfortos és komfort nélküli | 868 |

6. Költségelvű bérlakások bérleti díja:

|  |  |
| --- | --- |
| Komfort fokozata | Bérleti díj (ft/m2/hó) |
| Összkomfortos | 1116 |
| Komfortos | 1003 |
| Félkomfortos és komfort nélküli | 783 |

7. Szociális bérlakások bérleti díja:

|  |  |
| --- | --- |
| Komfort fokozata | Bérleti díj (ft/m2/hó) |
| Összkomfortos | 1116 |
| Komfortos | 1003 |
| Félkomfortos és komfort nélküli | 783 |

8. Alapterülettől függetlenül fizetendő bérleti díjak:

A lakáshoz tartozó garázsok bérleti díja az 5126 Jászfényszaru, Bercsényi út 2/B, 2/C és a Deák F. utca 1/A szám alatti ingatlanok vonatkozásában havi bruttó 10.000,- forint garázsonként.