**Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

**…...../2025. (…………....) önkormányzati rendelete**

**a lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet módosításának célja, hogy az önkormányzati bérlakás-gazdálkodás társadalmilag igazságosabbá, a bérlakások hasznosítása rugalmasabbá váljon, továbbá hogy a bevételek növelésével a bérlemények karbantartására minél több forrás kerüljön biztosításra.

[2] Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet I. Fejezete a következő 2/A. §-sal egészül ki:

**„2/A. §**

E rendelet hatálya nem terjed ki azon személyre, akinek, vagy a vele együttköltöző személyek valamelyikének - kivéve átmeneti szállás biztosítása, Mérnök-Orvos-Pedagógus Házban történő elhelyezés, Nyugdíjas Bérlők Házában történő elhelyezés és a 21/A. § (1) bekezdés szerinti bérbeadás esetén - a kérelem benyújtásakor vagyona van.”

**2. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő l) ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

„*l)* Rendkívüli szociális krízishelyzet:

*la)* ha a kérelmező bérlemény keresése a családsegítő szolgálat közreműködésével sem vezetett eredményre,

*lb)* amennyiben a kérelmezővel együttköltözők között kiskorú személy is van, és a Családok Átmeneti Otthonában történő elhelyezés férőhely hiánya miatt nem megoldható,

*lc)* a lakhatás önerőből más módon nem biztosítható,

*ld)* a kérelmezőnek, valamint a vele együttköltöző személyeknek a kérelem benyújtását megelőző 6 hónapban az egy főre jutó havi jövedelme a mindenkori bruttó minimálbér 140%-át nem haladja meg.”

**3. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő, legfeljebb félkomfortos komfortfokozatú, a Bizottság által szociális helyzet alapján történő bérbeadásra kijelölt lakások bérbeadására – a hasznosításra vonatkozó egyéb elképzelés hiányában – a tájékoztatás kézhezvételétől számított 15 napon belül pályázatot kell kiírni. A pályázatot a polgármester írja ki.”

**4. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Bizottság által szociális helyzet alapján történő bérbeadásra kijelölt helyreállított lakások bérbeadására – a hasznosításra vonatkozó egyéb elképzelés hiányában – a tájékoztatás kézhezvételétől számított 15 napon belül pályázatot kell kiírni; a pályázatot a polgármester írja ki. A pályázati felhívást a város lapjában, a város honlapján, valamint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kell közzétenni úgy, hogy a felhívás közzétételének napja, és a pályázat benyújtására megjelölt határnap között rendelkezésre álló időtartam 15 napnál kevesebb nem lehet. A közzététel időpontja a pályázati kiírás Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történt kifüggesztésének időpontja.”

**5. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A pályázónak az alábbi együttes feltételeknek kell megfelelnie:)*

„*a)* a pályázónak, valamint a vele együttköltöző személyeknek a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban az egy főre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (a továbbiakban: nyugdíjminimum) 130%-át meghaladja, de nem haladja meg

*aa)* egyedül költöző pályázó esetén a mindenkori bruttó minimálbér 140%-át,

*ab)* együttköltözők esetén a mindenkori bruttó minimálbér 130%-át.”

**6. §**

(1) A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A SZOVA folyamatosan tájékoztatja a polgármestert a felújításra váró lakásokról, amelyek bérbeadásáról a Bizottság egyedi kérelem alapján dönt. A SZOVA tájékoztatásának tartalmaznia kell az alábbiakat:)*

„*d)* a megállapított piaci alapú lakbér havi összege, a lakás várható átlagos fenntartási költségei.”

(2) A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A polgármester a SZOVA tájékoztatása alapján meghatározza azon lakások körét, amelyek a kérelmező általi helyreállítással a Bizottság döntése alapján szociális helyzetre tekintettel adhatók bérbe.”

**7. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bérleti jogviszony kérelemre történő meghosszabbítására, illetve felmondására, visszaállítására a 17/B. § (1) bekezdés a)-c) pontjait, valamint a 18. § rendelkezéseit kell alkalmazni a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.”

**8. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 15. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A bérleti jogviszony kérelemre történő meghosszabbítására, illetve felmondására, visszaállítására a 17/B. § (1) bekezdés a)-c) pontjait, valamint a 18. § rendelkezéseit kell alkalmazni.”

**9. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet HARMADIK Része a következő fejezettel egészül ki:

*„III/A. Fejezet*

***Piaci alapon történő bérbeadás***

**16/A. §**

(1) A Bizottság által piaci alapon történő bérbeadásra kijelölt lakás bérlőjét liciteljárás útján kell kiválasztani, azon lakáskérelemmel rendelkezők közül, akinek, valamint a vele együttköltöző személyeknek a kérelem benyújtását megelőző 6 hónapban az egy főre jutó havi jövedelme a mindenkori bruttó minimálbér 140%-át meghaladja.

(2) A bérbe adott lakás nagysága nem haladhatja meg a kérelmező 8. § (3) bekezdése szerinti jogos lakásigénye mértékét.

(3) Helyreállítás vállalásával történő bérbeadás esetén a bérlővel a SZOVA a helyreállításra vonatkozóan megállapodást köt, amely tartalmazza a közüzemi díjak helyreállítás időtartama alatt történő megfizetésére vonatkozó rendelkezéseket is. Amennyiben a bérlő az értesítésben tűzött határnapig a SZOVA-val a helyreállításra vonatkozó megállapodást nem köti meg, vagy a megállapodást a SZOVA a bérlő megállapodásban vállalt kötelezettségszegése miatt felmondja, a Bizottság a kijelölést visszavonja.

(4) Amennyiben a kérelmező valótlan adatot közöl, vagy a döntéshozót bármilyen módon megtéveszti, a kijelölést vissza kell vonni, vagy a már megkötött bérleti szerződést fel kell mondani.

(5) A lakás helyreállítását az erre vonatkozó megállapodásban foglalt ütemezés szerint, de legkésőbb a lakás átadásától számított 12 hónapon belül kell elvégezni. A helyreállítás időtartama alatt a lakás közüzemi díjait a bérlő köteles megfizetni. A kezelő folyamatosan ellenőrzi, hogy a bérlő a lakás helyreállítását a megállapodásban foglalt ütemezésnek megfelelően végzi és a lakást kizárólag a helyreállításhoz szükséges mértékben használja. A Bizottság a bérlő egyedi méltányossági kérelme alapján a lakás helyreállításának időtartamát meghosszabbíthatja.

(6) A helyreállított lakás műszaki átvételének megtörténtéről, a helyreállítás elismert költségéről a SZOVA a bérleti szerződés megkötésétől számított 5 munkanapon belül írásban értesíti a polgármestert. A bérleti szerződést a bérlővel a SZOVA köti meg a 17. §-ban foglaltakra figyelemmel, vagy ha a 66. § (3) bekezdés szerinti beszámítás időtartama az 1 évet meghaladja, úgy a beszámítás időtartamára.

(7) A piaci alapon bérbeadott lakás lakbérét a SZOVA ingatlanszakértője állapítja meg.”

**10. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet „A bérleti jogviszony időtartama” alcíme helyébe a következő rendelkezés lép:

**„A bérleti jogviszony időtartama**

**17. §**

A bérleti szerződést – amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik – legfeljebb 1 év időtartamra kell megkötni. A bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles a lakástörvény 3. § (2) bekezdésében foglaltak szerint életvitelszerűen a lakásban tartózkodni.

**17/A. §**

(1) A szociális helyzetre tekintettel bérbeadott lakás bérleti jogviszonyának időtartamát a polgármester legfeljebb **3** évvel az alábbi feltételek együttes fennállása esetén hosszabbíthatja meg:

*a)* a bérlő lakbérhátralékkal nem rendelkezik,

*b)* a bérlőnek közüzemi díjtartozása nincs,

*c)* a bérlő vagy vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak,

*d)* a bérlő a 9. § (2) bekezdés v) pontja szerinti vállalás esetén az erről szóló banki igazolást becsatolta,

*e)* a bérlő, valamint a vele együttlakó személyek nem rendelkeznek vagyonnal, amit az ingatlanügyi hatóság által kiállított ingatlantulajdon fennállásáról szóló hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni, és

*f)* a bérlőnek, valamint a vele együttlakó személyeknek a benyújtást megelőző 6 hónapban az egy főre jutó havi jövedelme a mindenkori bruttó minimálbér 140%-át nem haladja meg.

(2) A hosszabbításra vonatkozó eljárásról a bérleti jogviszony lejártát megelőző 6 hónappal – a SZOVA tájékoztatása alapján – a polgármester értesíti a bérlőt. A hosszabbításra vonatkozó eljárást a bérleti jogviszony időtartamának lejártát megelőző 3 hónappal be kell fejezni.

(3) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott feltételek közül csak az f) pontban meghatározott jövedelmi feltétel nem teljesül, úgy a bérlő nyilatkozik arról, hogy kívánja-e piaci alapon – a SZOVA által piaci alapon megállapított bérleti díj megfizetése mellett – tovább bérelni a lakást.

(4) Amennyiben az önkormányzat a lakást nem kívánja piaci alapon hasznosítani, vagy a bérlő azt nem kívánja piaci alapon bérelni vagy nem nyilatkozik, úgy a lakást vissza kell adni az önkormányzat számára.

**17/B. §**

(1) Piaci alapon bérbeadott lakás bérleti jogviszonyának időtartamát a Bizottság figyelemmel a bérlő, valamint a vele együttlakó személyek egészségi állapotára, életkorára, egyéb méltánylást érdemlő körülményre, legfeljebb 3 évvel, az alábbi feltételek együttes fennállása esetén hosszabbíthatja meg:

*a)* a bérlő lakbérhátralékkal nem rendelkezik,

*b)* a bérlőnek közüzemi díjtartozása nincs,

*c)* a bérlő vagy vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak, és

*d)* a bérlő, valamint a vele együtt élő személyek nem rendelkeznek vagyonnal, amit az ingatlanügyi hatóság által kiállított ingatlantulajdon fennállásáról szóló hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni.

(2) A hosszabbításra vonatkozó eljárásról a bérleti jogviszony lejártát megelőző 6 hónappal – a SZOVA tájékoztatása alapján - a polgármester értesíti a bérlőt. A hosszabbításra vonatkozó eljárást a bérleti jogviszony időtartamának lejártát megelőző 3 hónappal be kell fejezni.

**17/C. §**

(1) A 2026. január 1. napját követően létrejött érvényes bérleti szerződés esetén a polgármester felülvizsgálhatja a szociális helyzetre tekintettel bérbeadott lakás bérlőjének, valamint a vele együttlakó személyeknek a jövedelmi viszonyait.

(2) A polgármester felhívására a bérlő köteles igazolni a saját, valamint a vele együttlakó személyeknek a benyújtást megelőző 6 hónapban elért egy főre jutó havi jövedelmét.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti egy főre jutó jövedelem meghaladja a mindenkori bruttó minimálbér 140 %-át, úgy a felülvizsgálat lezártát követő második hónap első napjától a bérlő piaci alapon bérelheti a lakást.

(4) Amennyiben a bérlő nem fogadja el a piaci alapon történő bérbeadást, vagy nem nyilatkozik, úgy a bérleti szerződést 3 hónapos felmondási idővel meg kell szüntetni.

(5) A piaci alapon bérbeadott lakások esetén a bérlő kérelmére a polgármester felülvizsgálja a bérlő, valamint a vele együttlakó személyek jövedelmi viszonyait.

(6) Amennyiben a bérlőnek, valamint a vele együttlakó személyeknek az (5) bekezdés szerinti kérelem benyújtását megelőző 6 hónapban elért egy főre jutó havi jövedelme a mindenkori bruttó minimálbér 140%-át nem haladja meg, úgy a Bizottság döntése alapján a kérelem benyújtását követő második hónap első napjától a lakás szociális helyzetre tekintettel kerül bérbeadásra.”

**11. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A határozott időtartamú bérleti szerződések lejártával, illetve azok meghosszabbításával kapcsolatban a SZOVA köteles gondoskodni az alábbiakról:)*

„*a)* a polgármester és a bérlő értesítéséről, a bérleti szerződés lejárta előtt legalább 6 hónappal, mely tartalmazza a szerződés lejártának időpontját, a bérlő feladatait és a határidő elmulasztásához fűződő jogkövetkezményeket,”

**12. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 41. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az átmeneti szállásért havonta fizetendő használati díj mértéke a 69. § alapján az önkormányzati bérlakásokra megállapított lakbér összege.”

**13. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 46. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A szálláshasználati díj havi összege a nyugdíjminimum 75 %-a.”

**14. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 66. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a lakás bérbeadására a Második rész III. Fejezet vagy a Harmadik rész III/A. Fejezet szerinti eljárásban kerül sor, a bérlő által a helyreállításra fordított, a SZOVA által elismert, de legfeljebb a pályázati kiírásban a helyreállításra meghatározott költséget a mindenkor érvényes bérleti díj, illetve a lakáshasználati díj havi összegébe be kell számítani akként, hogy a helyreállítás összege a legrövidebb időn belül megtérüljön a bérlőnek. Szombathelyen belüli bérlakáscsere esetén a helyreállítás költségét a cserelakás lakbérébe is be kell számítani. A helyreállítás költségének egyéb módon történő megtérítésére lehetőség nincs.”

**15. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 67. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakbért a lakás alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése szerint – a 4. melléklet szerinti – szempontok alapján kialakított pontrendszer figyelembevételével kell megállapítani, kivéve a 16/A. § szerinti bérbedás esetét.”

**16. §**

(1) A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 69. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakbér havi összege az egy négyzetméterre jutó bérleti díj és a lakás-alapterület számításba vehető m2-e szorzatának 1,5-szerese.”

(2) A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 69. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) E § rendelkezéseit a 16/A. § szerinti bérbeadás esetén nem kell alkalmazni.”

**17. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 70. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakbér mérséklésénél a 16/A. § (7) bekezdése és a 69. § alapján megállapított lakbért kell figyelembe venni.”

**18. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 74. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„74. §**

A támogatásra jogosult az 5. melléklet szerint megállapított lakbérhányadot köteles megfizetni***,*** amelynek összege nem lehet kevesebb 5.000,- Ft-nál.”

**19. §**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet

*a)* 41. § (9) bekezdésében az „a 17. § (3) bekezdésében” szövegrész helyébe az „az (5) bekezdésben” szöveg,

*b)* 69. § (6) bekezdésében a „szeptember 30.” szövegrész helyébe az „október 31.” szöveg

lép.

**20. §**

Hatályát veszti a lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet 3. § 8. pont j)–jc) alpontja.

**21. §**

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az 1–11. §, a 13–18. §, a 19. § a) pontja és a 20. § 2026. január 1-jén lép hatályba.

|  |  |
| --- | --- |
| **/: Dr. Nemény András :/ polgármester** | **/: Dr. Károlyi Ákos :/ jegyző** |