

Létavértes Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2023. (X. 26.) önkormányzati rendelete

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről

Létavértes Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 10. § (2) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 13. § (1)-(2) bekezdésében, a 15. §-ban, a 17. § (2) bekezdésében, a 18. § (1) bekezdésében, a 19. §-ban, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1)-(2) bekezdésében és a (4)-(5) bekezdésében, a 34. § (3) és (6) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. §-ban, az 54. § (1)-(3) bekezdésében, a 6. § (3) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ Általános rendelkezések

I. Fejezet A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Létavértes Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

(2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezései az irányadóak.

II. Fejezet A tulajdonosi és bérbeadói jogokat gyakorló szervek

2. §

(1) A bérlő kijelölésére vagy kiválasztására bérbeadói hozzájárulás megadására vonatkozó jogokat a Polgármester gyakorolja.

(2) Önkormányzati lakások elidegenítésére vonatkozó jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

MÁSODIK RÉSZ

A lakások bérbeadása

III. Fejezet

A lakások bérbeadásának jogcímei, módjai

3. §

(1) Lakásbérleti jogviszony a következő jogcímek alapján létesíthető:

- a) pályázat útján (szociális helyzet alapján történő bérbeadás; piaci alapon történő bérbeadás; költségelven történő bérbeadás),
- b) törvényben előírt elhelyezési kötelezettség teljesítése az Ltv. 23. § (4) bekezdése alapján ideiglenes jelleggel, vagy törvényen alapuló bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog gyakorlása alapján (a továbbiakban együtt: törvényen alapuló elhelyezési és bérbeadási kötelezettség),
- c) önkormányzati feladatok megvalósítása érdekében,
- d) szolgálati jelleggel,
- e) önkormányzati lakások közötti csere útján,
- f) szociális intézményből elbocsátott személy részére történő bérbeadás.

(2) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott vagy határozatlan időtartamra, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig hozza létre. A határozott időtartam legfeljebb 5 év lehet. A lakásbérleti jogviszony a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki. A bérlőt és a vele együttlakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.

(3) A Ltv.-ben előírt elhelyezési kötelezettség esetében, ideiglenes jelleggel bármely üresen álló önkormányzati bérlakás bérbe adható, ebben az esetben a bérleti jogviszony legfeljebb 6 hónapra köthető, ami maximum egy ízben 3 hónappal hosszabbítható meg.

IV. Fejezet

Pályázat útján történő bérbeadás

Pályázat a bérlakás szociális helyzet alapján való bérbeadására

4. §

(1) Szociális helyzet (jövedelmi, vagyoni viszonyok és a (4) bekezdésben meghatározott szociális körülmények) alapján lehet a lakást bérbe adni (a továbbiakban: szociális bérlet) annak a pályázónak, aki megfelel a rendeletben előírt feltételeknek és nem áll fenn vele szemben kizáró ok úgy, hogy a (2)–(4) bekezdésben foglalt feltételeknek együttesen kell fennállniuk.

(2) Jövedelmi helyzet alapján szociális bérlet azzal a személlyel létesíthető, akinek családjában (együtt költözni szándékozók) az egy főre jutó havi jövedelem a bérbevételre vonatkozó pályázat benyújtását megelőző három hónapban nem érte el a szociális vetítési alap összegének a 250 %-át, míg egyedül élő esetén annak 300 %-át.

(3) Vagyoni helyzet alapján szociális bérlet azzal a személlyel létesíthető, aki vagy akinek a családja nem rendelkezik a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti vagyonnal.

(4) Szociális körülmények alapján szociális bérlet azzal a személlyel létesíthető:

- a) akinek állami gondozása nagykorúságának elérésével 5 éven belül szűnt meg, vagy
- b) akit hajléktalanként látnak el, vagy
- c) aki legalább két kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik, vagy
- d) aki egyedül neveli kiskorú gyermekét/gyermekét, vagy
- e) aki rokkant vagy munkaképtelen, vagy
- f) aki tartósan beteg kiskorú vagy nagykorú gyermek eltartásáról gondoskodik.

(5) A szociális bérletre vonatkozó jogosultságot a szerződés lejártá előtt 30 nappal felül kell vizsgálni. A bérlő a jogosultsági feltételek változatlan fennállása esetén kérheti a szerződés meghosszabbítását, melyre a bérlő figyelmét írásban fel kell hívni.

Pályázat a bérlakás piaci alapon vagy költségelven való bérbeadására

5. §

(1) A piaci alapon vagy költségelven meghatározott lakbérű bérlakásra kiírt pályázat (a továbbiakban: piaci alapú vagy költségelví bérlet) alapján azzal a pályázóval (természetes személy) kell bérleti szerződést kötni, aki a (2)-(3) bekezdésekben rögzített kizáró tényezők egyikével sem bír.

(2) Piaci alapú vagy költségelví bérletre nem jogosult az, aki(nek)

- a) Létavértes város közigazgatási területén saját egész lakástulajdonnal vagy egész lakástulajdonú önálló haszonélvezeti joggal rendelkezik,
- b) bármikor önkényes lakásfoglalóként beköltözött bármilyen lakásba,
- c) önkormányzati ingatlan tekintetében bérleti díj tartozással bír;
- d) önkormányzati lakás bérlőjeként bérleti szerződése lakbér meg nem fizetése, szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítése, együttélés szabályainak megszegése, illetve a lakás rongálása, nem rendeltetésszerű használata miatt jogszerűen felmondásra kerül vagy szerződése lejárt és lakás-kiürítési kötelezettségének nem tett eleget.
- e) nem vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésekor, az abban meghatározott havi lakbér kétszeres összegének megfelelő óvadékot megfizet a bérbeadó részére, amely a bérleti szerződés megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba történő visszaállításának biztosítéka.

Pályázati eljárás

6. §

(1) A pályázat üres lakásra vagy lakott lakásra akkor írható ki, ha a lakásban lakó személy írásbeli nyilatkozata vagy bérleti szerződés alapján az üressé válás időpontja ismert. Amennyiben egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül több lakás bérletére nyújt be pályázatot, akkor a pályázónak nyilatkoznia kell ennek tényéről és több nyertes pályázat esetén ennek rangsoráról.

(2) A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a lakást megtekinthesse.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) szociális elhelyezést biztosító, piaci alapú vagy költségelví bérbeadásra kerül-e sor,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a lakásigény mértékét,
- c) a lakásra megállapított bérleti díjat,
- d) a lakás műszaki állapotát, jellemzőit,

- e) a nyújtott szolgáltatások körét, a bérbeadás időtartamát,
- f) a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételeinek módját, költségeit, lakbér-betudási lehetőségeket,
- g) a pályázat tartalmát és elbírálásának szempontjait,
- h) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
- i) a pályázat eredmény közlésének módját és
- j) kitételt arra, hogy az önkormányzat a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja.

(4) A pályázati kiírást 30 nappal a Hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni, illetve a város honlapján közérhetővé tenni.

(5) A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított 30 nap rendelkezésre álljon. A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a pályázatot a (4) bekezdésben említett hirdetőtáblán először közzétették. A pályázat beadását követően a pályázónak hiánypótlásra nincs lehetősége.

(6) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a bérletre ajánlatot tevő nevét, lakásba költözők számát,
- b) a bérlő saját és vele együtt költöző közeli hozzátartozók születési idejét, valamint a jövedelmi viszonyait és csatolni az erről szóló igazolásokat,
- c) a bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség vállalását.

(7) A pályázatokat a Polgármester vagy az általa megbízott személy által kijelölt két fő jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követő 5 munkanapon belül kell elvégezni. A pályázatok felbontásáról jegyzőkönyv készül.

(8) Az (2) bekezdés szerint felbontott pályázatokat a Településszervezési Iroda a bontást követő 5 munkanapon belül értékeli és rangsorolja 1 számú melléklet szerinti szempontrendszer alapján. A pályázatok értékeléséről jegyzőkönyv készül.

(9) A Polgármester a nyertes pályázóval a bérleti szerződést a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül köti meg.

Bérbeadás önkormányzati feladatok megvalósítása érdekében

7. §

(1) Önkormányzati feladatok megvalósítása érdekében kell teljesíteni a bérbeadást, ha az önkormányzatnak kisajátítási kérelem alapján lefolytatott eljárás vagy felmondás eredményeként kell lakást bérbe adnia.

(2) Az (1) bekezdés tekintetében bármely üresen álló piaci alapú vagy költség elvű lakás bérbe adható.

Bérbeadás szolgálati jelleggel

8. §

(1) Önkormányzati bérlakás szolgálati jelleggel a város közbiztonságát, közigazgatását, oktatását, nevelését, közművelődését, gazdaságát, egészségügyét, szociális ágazatát, sporttevékenységét segítő köztisztviselőnek, közszolgálati ügykezelőnek, közalkalmazottnak vagy munkavállalónak (együttesen: közfeladatot ellátó személynek) adható bérbe.

(2) Önkormányzati bérlakás közfeladatot ellátó személynek a közfeladatot ellátó szervnél fennálló jogviszonyának időtartamára adható bérbe.

(3) Az (1) bekezdés tekintetében bármely üresen álló piaci alapú vagy költség elvű lakás bérbe adható.

(4) A szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén a 2. mellékletben a költséggelven vagy piaci alapon bérbeadott lakásra megállapított lakbér mértéket kell alkalmazni.

Szociális intézményből elbocsátott személy részére történő bérbeadás

9. §

(1) A szociális intézményből elbocsátott személy amennyiben korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén, a pénzbeli térítés visszafizetése ellenében a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére pályázati eljárás mellőzésével.

(2) Az (1) bekezdés tekintetében bármely üresen álló szociális, piaci alapú vagy költség elvű lakás bérbe adható.

V. Fejezet

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

A lakás átadása

10. §

(1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át (ez kiterjed: a lakás festésére, mázolására, illetve a bérbeadói kötelezettség teljesítésében foglaltakra). A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

(2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, illetve a lakásberendezések tényleges állapotát (pl. lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota), valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával ismeri el.

(3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit a következők szerint kell meghatározni:

- a) a bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződés mellékletét képező megállapodásban rögzíteni kell, hogy a munkálatok közül várhatóan melyek merülnek fel, valamint azt, hogy a bérlő a munkálatokat elkívánja-e végezni, ha igen, tételesen meg kell határozni az elvégzendő munkálatokat, és azok várható költségének legmagasabb összegét a bérbeadó által előzetesen bekért ajánlatban foglaltak alapján,
- b) a megállapodásban ki kell kötni a teljesítés határidejét,
- c) a megállapodás alapjául szolgáló költségeket a bérlőnek hitelt érdemlően számlákkal kell igazolni azzal, hogy a bérbeadó kötelezettségvállalása nem haladhatja meg az előzetesen általa bekért, legkedvezőbb ajánlatban szereplő – az a) pontban meghatározott – összeget,

- d) a teljesítést a Településfejlesztési Iroda ellenőrzi, az ellenőrzésről jegyzőkönyvet vesz fel, amely alapján a teljesítést a Polgármester igazolja,
- e) a megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő által elvégzetett munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek összegét – figyelembe véve a c) pontban foglaltakat – alapul véve a fizetendő bérleti díj összegét havonta egyenlő arányban, de legfeljebb a bérleti díj 50%-ig terjedő mértékben kell csökkenteni bérleti díj beszámítással,
- f) ha bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak való visszaadásakor egy összegben meg kell fizetni.

Lakáshasználat

11. §

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét, annak indokát és időtartamát köteles írásban a bérbeadó felé bejelenteni, és bejelentésében megjelölni elérhetőségét, a kapcsolattartás módját.
- (3) A két hónapot meghaladó indokolt távollét esetei különösen:
 - a) egészségügyi ok,
 - b) munkahely megváltozása,
 - c) tanulmányok folytatása.

A lakás visszaadása

12. §

- (1) A bérlő a bérleményt és a lakáshoz tartozó helyiségeket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban köteles visszaadni (ez kiterjed: a lakás festésére, mázolására, illetve a bérlői kötelezettség teljesítésében foglaltakra). A lakás visszaadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérlő köteles gondoskodni. Ha a bérlő e kötelezettségét nem teljesíti, a bérbeadó a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti.
- (2) A lakás visszaadásakor a bérlő köteles a közüzemi és egyéb, a lakáshasználattal kapcsolatos költségek elszámolásáról gondoskodni.

A karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség

13. §

- (1) A bérbeadó köteles gondoskodni:
 - a) az épület karbantartásáról,
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
 - c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,
 - d) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek pótlásáról és cseréjéről,
 - e) az épület felújítása, illetve a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről,
 - f) mindazon feladatokról, amely a Ltv. rendelkezései alapján nem bérlői kötelezettségek.

(2) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásáról és felújításáról,
- b) a lakás tisztántartásáról, a bérlet időtartama alatti tisztasági festéséről,
- c) két vagy több lakásos házingatlanban a közös használatra szolgáló helyiségek (különösen: közös pince, padlástérség, melléképület, tároló) tisztántartásáról, a közös használatra szolgáló terület (különösen: udvar, kert) tisztán, rendben tartásáról, fűnyírásról, gyomtalanításról, a növényzet gondozásáról,
- d) az épülettel, a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az (1) bekezdés a)-c) pontjában és a c) pontban foglaltakon felül felmerülő – a bérlő által szerződésben vállalt vagy jogszabályban meghatározott más kötelezettségeket a bérlő köteles teljesíteni,
- e) mindazon feladatokról, melyek a Ltv. rendelkezései alapján nem bérbeadói kötelezettségek.

A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

14. §

(1) A bérbeadó megbízottja a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult ellenőrizni. Ha a bérlemény ellenőrzése során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, évente több alkalommal is lehet bérleményellenőrzést tartani.

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

A lakás helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése

15. §

(1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakás helyreállítását, átalakítását, korszerűsítését, egyéb épület-fenntartási munkát saját költségén elvégezzen.

(2) Bérbeadó hozzájárulása esetén, amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott munkák költségeinek megfizetését nem vállalja, a bérlő ezen költségeket a lakás rendeltetésszerű állapotban történő visszaadása esetén sem kérheti.

(3) A bérbeadó hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munkák várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és terveket. A munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése bérlői kötelezettség.

(4) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására.

(5) Az (1) bekezdésben foglalt munkák költségeinek átvállalása esetén a bérbeadó és bérlő megállapodást köt. A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- a) konkrét megjelölését,
- b) költségeit és annak megfizetési feltételeit, módját,
- c) befejezésének határidejét.

(6) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

VI. Fejezet
Az önkormányzati lakások lakbérének megállapítása

A lakbér

16. §

(1) Lakásbérleti jog fennállása esetén a lakás és a lakáshoz tartozó helyiségei használatáért a bérlő bért köteles fizetni. A bérlő a lakbért havonta előre, legkésőbb a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A lakbér nem tartalmazza a lakás használatával kapcsolatban felmerülő közüzemi díjaknak, így a fűtés és villany költségeinek, a víz- és csatorna használat díjának, a szemétszállítási díjnak, a kábeltelevízió díjának, az internet, a telefonvonalnak és a közös költségnek a megtérítését. A közüzemi díjakat részben közvetlenül a szolgáltatást végző gazdasági társaságnak fizeti meg. A bérbeadó által megfizetett közüzemi díj megállapodásban rögzített arányban, mértékben továbbszámításra kerül.

(3) A külön szolgáltatások után a bérlőnek a lakbéren felül szolgáltatási díjat kell fizetnie:

- a) Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló épületben lévő lakások vonatkozásában a külön szolgáltatások körébe tartozik a víz- és csatornahasználat biztosítása.
- b) A bérlő a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személytől veszi igénybe vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megtéríteni, amennyibe az adott szolgáltatás a bérbeadónak került.

(4) A külön szolgáltatásokra vonatkozó részletszabályokat és díjszabási módokat a 3. melléklet tartalmazza.

(5) A lakbér mértéke a bérbeadási módok szerint a következőkön alapul:

- a) a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértéke az Ltv. 34. § (2) bekezdésében,
- b) a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértéke az Ltv. 34. § (4) bekezdésében,
- c) a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértéke az Ltv. 34. § (5) bekezdésében foglalt jellemzők alapján kerül meghatározásra.

(6) A lakbér mértékét és a bérlakások lakóövezetbe sorolását a 2. melléklet állapítja meg.

(7) A havi lakbér nagyságát a Képviselő-testület minden év január 31-ig felülvizsgálja.

A lakbértámogatás

17. §

(1) Lakás lakbértámogatására azok az 5. mellékletben felsorolt, szociális alapon bérbeadható lakások bérlői jogosultak, akiknek a saját és a vele egy háztartásban életvitelszerűen és jogszerűen együttlakó közeli hozzátartozójának a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapban elért, egy főre jutó havi jövedelme a szociális vetítési alap összegének 200 %-át nem haladja meg, és nem rendelkezik a 4. § (3) bekezdésében meghatározott vagyonnal. A támogatás a kérelem benyújtását követő hónap 1. napjától 12 hónapra állapítható meg.

(2) A támogatás mértéke a lakbér 10 %-ának megfelelő összeg.

18. §

(1) A lakbértámogatás igénybevételére irányuló kérelmet Szociális Irodához lehet benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a kérelmező és a vele egy háztartásban jogszerűen együttlakó közeli hozzátartozójának:

- a) jövedelemről szóló kimutatást,
- b) vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot,
- c) a lakbér megállapításáról szóló értesítést vagy lakásbérleti szerződést.

(2) A lakbértámogatás iránti kérelmet elbírálására a Polgármester jogosult.

(3) A támogatásban részesülő kérelmező lakáskörülményeiben, személyi adataiban, jövedelmi és vagyoni viszonyaiban beállt, a lakbértámogatást befolyásoló változást köteles a változást követő 30 napon belül a Hivatal Jogi és Szervezési Csoportjához bejelenteni. Ennek elmulasztása vagy valótlan adatok közlése esetén a jogosulatlanul igénybe vett támogatást, a felszólítást követő 30 napon belül egy összegben vissza kell fizetni.

(4) A támogatásra való jogosultság megszűnését követően kérelemre a lakbértámogatás ismételen megállapítható, amennyiben kérelmező jövedelmi és vagyoni körülményei alapján a támogatásra való jogosultság rendeletben meghatározott feltételeivel továbbra is rendelkezik.

(5) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő 21. §-ban és a 22. §-ban meghatározott önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó – a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével a fizetendő havi lakbér összegét a 2. melléklet ben meghatározott lakbérmértékre módosítja.

A lakáshasználati díj

19. §

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó - az ilyen használat kezdetétől számított két hónap elteltét követő naptól - a lakásból való kiköltözésig emelt használati díjat köteles fizetni, ha a bérbeadónak az e rendelet alapján tett nyilatkozata, valamint a Ltv. 23. § (4) bekezdése, 31. § (1)-(2) bekezdése és a 68. § (1)-(2) bekezdés értelmében elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) Az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított:

- a) 3-12 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszerese,
- b) 13-18 hónap közötti időtartamra háromszorosa,
- c) a 19. hónaptól kezdve ötszöröse.

(4) A bérbeadó a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 60 napon belül köteles a lakás kiürítése iránt végrehajtási eljárást kezdeményezni.

VII. Fejezet

A lakásbérletre vonatkozó különleges szabályok

A bérbeadói hozzájárulás szabályai, hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

20. §

(1) A bérbeadó a bérlő (bérlőtárs) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő házastársán, gyermekén, jogszerűen befogadott gyermekének gyermekén, valamint szülőjén kívüli személyeket befogadjon.

(2) A bérlő és a beköltözni kívánó személy közös kérelmére akkor adható hozzájárulás, ha a lakás egy használójára szociális bérlakás esetén legalább 3 m²-es, piaci vagy költségelví lakás esetén legalább 6 m²-es lakószobarész jut.

(3) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni, a lakásban lévő vagyontárgyait a lakásból elszállítani, a lakást a bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

Bérbeadás bérlőtársak részére

21. §

(1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(2) Bérlőtársi szerződést kell kötni - a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére.

(3) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki:

- a) a bérlő gyermeke (örökbe fogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) és
- b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

A megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei

22. §

A megüresedett társbérleti lakrész a lakásban visszamaradó másik társbérlő részére kérelmére csak akkor adható bérbe, ha a visszamaradt társbérlő vállalja a megnövekedett lakás alapterület után számított lakbér megfizetését.

Hozzájárulás albérletbe adáshoz

23. §

(1) Egy szobás lakás albérletbe adásához nem adható bérbeadói hozzájárulás.

(2) Az albérletbe adáshoz adható hozzájárulás, ha legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a már a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára legalább 6 m²-es lakószobarész jut.

VIII. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony szünetelésével és megszüntetésével kapcsolatos szabályok

A lakásbérleti jogviszony szünetelése

24. §

(1) A lakás karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák amennyiben a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, úgy a munkák elvégzésének időtartamára a lakásbérleti jogviszony szüneteléséről a bérbeadó és a bérlő írásban megállapodást köt.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megállapodásban a lakásbérleti jogviszony szüneteltetésének időtartamát rögzíteni kell, amely a lakás kiürítésének napja és a bérlő lakásba történő visszaköltözésének napja közötti időtartamot jelenti.

A lakásbérleti jogviszony megszűnésének és megszüntetésének esetei, Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel

25. §

A bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, ha a bérlő vállalja, hogy a jogviszony megszüntetésével érintett lakásból a bérbeadó által megadott határidőre kiköltözik, és a saját tulajdonú vagyontárgyait maradéktalanul elviszi, s a lakbért maradéktalanul megfizette.

Bérleti jogviszony megszüntetése felmondással

26. §

Határozatlan időre szóló bérleti szerződést a bérbeadó írásban jogosult rendes felmondással megszüntetni cserelakás biztosítása mellett az Ltv. 26. §-ában foglaltak szerint.

HARMADIK RÉSZ **A helyiségek bérbeadása**

IX. Fejezet *A helyiségbérlet létrejötte*

27. §

(1) A helyiség bérletének létrejötte, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – a rendelet Harmadik részében foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni.

(2) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

(3) Bérbe adni üres vagy üresnek minősülő helyiséget lehet.

(4) Üres helyiségnek minősül az a határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott helyiség is, amelyre a bérleti szerződés 2 hónapon belül megszűnik. Ugyanez vonatkozik a rendelet hatálybalépése előtt határozatlan időre bérbe adott helyiségre is, ha a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntették, és a bérleti jogviszony megszűnéséig 2 hónapnál kevesebb idő

van hátra, feltéve, hogy a helyiségre a bérlőnek a szerződés alapján előbérleti joga nincs, vagy a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor.

(5) Nem lehet bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület döntött, és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint 6 hónap van hátra.

(6) Helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltatási, irodai, illetve az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célra lehet bérbe adni.

(7) Meghatározott célra épült, és a rendelet hatálybalépése előtt is azzal megegyező hasznosítású helyiséget (különösen: üzlet, műhely, garázs, iroda) más célra bérbe adni kizárólag a Képviselő-testület határozata alapján lehet.

(8) Nem adható bérbe helyiség annak, akinek az önkormányzattal szemben bármilyen lejárt esedékességű bérleti díj, adó- vagy egyéb tartozása van.

(9) A helyiség bérbeadása tekintetében a Polgármester dönt.

A bérbeadás jogcímei, feltételei

28. §

(1) Helyiség az alábbi jogcímenek adható bérbe:

- a) piaci alapon történő bérbeadás,
- b) költségelven történő bérbeadás.

(2) A helyiséget annak kell bérbe adni, aki az alább felsorolt bármelyik feltételnek eleget tesz:

- a) aki a bérleti jogot pályázat útján nyerte el,
- b) akinek a helyiségre előbérleti joga van, és az újbóli bérbeadást a bérlő felróható magatartása nem zárja ki,
- c) aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg vagy egyébként cserehelyiségre jogosult.

Megállapodás a helyiség bérleti díjában

29. §

(1) A bérbeadó a bérleti jog odaítélésekor dönt a rendeletben nem szabályozott kérdésekről, amelynek megfelelően kell megkötni a bérleti szerződést.

(2) A bérbeadónak a bérleti szerződés megkötésekor érvényes bérleti díjban és a szerződés fennállása alatt a bérleti díj minden év február 1-el történő növelésében, is meg kell állapodnia, melynek mértéke nem lehet kevesebb a Központi Statisztikai Hivatal által közölt előző évi átlagos infláció mértékével.

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

(4) Amennyiben a szerződés megkötésére nem pályázat alapján került sor, bérbeadó a bérleti díj vonatkozásában a következők szerint tehet ajánlatot:

- a) határozott idejű szerződésnél - ha az előbérleti jog jogosultjával köt szerződést - az előző évre érvényes bérleti díjnak 20%-kal növelt összegére;
- b) albérletbe adáshoz való hozzájárulás esetén a rendeletben meghatározott keretek között;
- c) csereszerződéshez, továbbá a bérleti jog átruházásához történő hozzájáruláskor a helyben kialakult helyiségek előző évi átlagos összegére.

(5) A bérleti díjat minden év január 31-ig a Polgármester felülvizsgálja, és a bérleti díj (2) bekezdés szerinti mértékkel megemelt bérleti díj összegéről írásban tájékoztatja a bérlőt.

(6) Ha a bérleti szerződés megkötésére ajánlatot tevő a bérleti díj mértékének tekintetében a bérbeadóval nem tud megállapodni, a bérleti szerződés nem jön létre.

(7) A bérlő a helyiség bérleti díját havonta előre a tárgy hónap 15. napjáig köteles a bérbeadó részére megfizetni.

Bérbeadás pályázat útján

30. §

(1) Az üres helyiség bérlőjét - a bérbeadás céljának meghatározása után - elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani.

(2) Nem kell pályázatot kiírni, ha az alább felsorolt feltételek valamelyike teljesül:

- a) A bérleti szerződés alapján a bérlőt előbérleti jog illeti meg.
- b) A bérlő a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult.

(3) A pályázat kiírásáról, közzétételéről és a szükséges feltételek biztosításáról a Képviselő-testület a Hivatal útján gondoskodik.

(4) A pályázat közzétételére a lakások bérbeadásával kapcsolatos pályázati szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,
- b) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,
- c) a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését,
- d) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
- e) a bérleti díj alsó határát, amelyre licitálni lehet,
- f) a bérleti szerződés időtartamát (határozott, határozatlan, feltétel bekövetkezéséig tart).

(6) A pályázati ajánlatok benyújtására, felbontására és elbírálására a lakások bérbeadásával kapcsolatos pályázati szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(7) Pályázat alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki a legmagasabb bérleti díj megfizetésére vállal kötelezettséget és a pályázati kiírásban meghatározott feltételek teljesítését vállalja. Azonos mértékű bérleti díjra tett ajánlat esetén sorsolással kerül kiválasztásra a pályázat nyertese. A sorsolásra a pályázatok értékelését követő 15 napon belül kerül sor. A sorsolásra minden érintett pályázót meg kell hívni (esetleges távollétük a sorsolás megtartását nem befolyásolja) és a sorsolást a jelenlétükben kell lebonyolítani.

(8) A pályázat elbírálása során felállított sorrendben a következő legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázó, a nyertes pályázó visszalépése esetén a bérbeadó felhívására, annak eredeti ajánlata fenntartása mellett szerződést köthet a helyiségre 8 napon belül.

(9) Eredménytelen pályázat esetén a bérbeadó dönt a pályázat megismétléséről.

X. Fejezet

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

A helyiség átadása, visszaadása

31. §

(1) A bérbeadó a bérlő által megtekintett állapotban adja át a helyiséget, mely állapotot a felek jegyzőkönyvben rögzítik.

(2) A helyiséget a bérlő az eredeti állapotban köteles a bérbeadó részére visszaadni, kivéve, ha abban a felek másként állapodtak meg, illetve ha abban további, a bérlőt terhelő felújítási, karbantartási kötelezettségek elvégzésre kerültek.

Karbantartási, felújítási, pótlási- és cserekötelezettség

32. §

(1) A bérbeadó kötelezettsége:

- a) az épület külső és fő épületszerkezetének felújítása;
- b) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak, berendezéseinek karbantartása, felújítása, pótlása, cseréje,
- c) az épületen, helyiségen belüli elektromos és épületgépészeti hálózatának karbantartása, felújítása, pótlása, cseréje,

(2) A bérlő kötelezettsége:

- a) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, tart üzemben,
- b) s mindazon feladatok, melyek elvégzése nem a bérbeadó kötelezettsége.

(3) A bérbeadónak nem feladata a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez a helyiséget kialakítani, átalakítani, felszerelni, illetve berendezni és az ahhoz kapcsolódó szükséges felújításokat elvégezni.

(4) Az átalakítási munkálatokhoz a bérlő köteles a Képviselő-testület előzetes írásbeli hozzájárulását megkérni, valamint a hatósági engedélyek beszerzéséről gondoskodni.

(5) A bérlő – eltérő tartalmú megegyezés kivételével – nem követelheti a bérlemény használatával kapcsolatban a ráfordított költségeinek megtérítését. A bérbeadó elrendelheti az eredeti állapot visszaállítását, vagy külön megállapodással ettől eltekinthet.

XI. Fejezet

A bérbeadás egyéb szabályai

A bérbeadás időtartama

33. §

- (1) Helyiséget bérbe adni határozott időre, határozatlan időre, vagy feltételhez kötötten lehet.
- (2) Feltételhez kötötten szerződés akkor köthető, ha
 - a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület határozott, de ennek időpontja nem ismert;
 - b) a helyiségre a Képviselő-testület szervének, intézményének, társaságának van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelte után várható;
 - c) jogszabályban meghatározott kötelezettség alapján a helyiség feletti tulajdonosi rendelkezési jog előre meg nem határozható időpontban megszűnik.

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

34. §

- (1) Bérlőtársi, vagy társbérleti jogviszonyhoz csak olyan helyiség esetében lehet hozzájárulni, amely méreténél fogva erre alkalmas és leendő bérlőtársak, társbérlők a helyiség eredeti céljának megfelelő tevékenységet folytatnak.
- (2) Ha a jövőbeni bérlőtársak, társbérlők a (1) bekezdésben előírt feltételeket nem vállalják, akkor szerződés velük nem köthető.

35. §

- (1) A bérbeadó - ha a bérlő az e rendeletben meghatározott feltételeket vállalja - a helyiség egy részének meghatározott időre, maximum 2 évre szóló albérletbe adásához hozzájárulhat.
- (2) A hozzájárulás feltétele:
 - a) a bérbeadó által meghatározott magasabb bérleti díj megfizetésének vállalása;
 - b) annak kikötése, hogy az albérlő a helyiségrészt a szerződés időpontjának lejártakor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti és a bérbeadóval szemben semmiféle további igény teljesítését nem kéri.
- (3) Amennyiben a bérlő a hozzájárulás feltételeit nem vállalja, úgy a bérbeadó a hozzájárulást megtagadja.
- (4) A szerződés megkötésekor köteles kikötni, hogy amennyiben a helyiség egy része a bérlő számára meghatározott időre vagy véglegesen feleslegessé válik, akkor erről a tényről a bérbeadót értesíteni kell.
- (5) A bérbeadó az értesítés alapján kezdeményezheti a szerződés közös megegyezéssel való módosítását és bérlőtársi jogviszony létesítésére – a leendő bérlőtárs személyének megjelölése mellett – tehet javaslatot.

36. §

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti. Erre vonatkozó szerződés érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges.
- (2) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához vagy cseréjéhez az alábbi feltételekkel járulhat hozzá:

- a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem lehet ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,
- b) a lakosság alapellátását szolgáló helyiség új bérlője is kizárólag az alapellátás körébe tartozó tevékenységet folytathat,
- c) az új bérlő vállalja a bérbeadó által közölt bérleti díj megfizetését.

(3) A cseréhez a (2) bekezdésben foglaltakon túl akkor lehet hozzájárulni, ha az új bérlő vállalja a bérbeadó által közölt új szerződési feltételeket. A bérleti szerződésben foglalt új feltételek a bérbeadóra előnytelenül nem változhatnak meg.

(4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő, a cserélő tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

(5) A bérbeadó a hozzájárulás megadását közérdekből (településrendezési és -fejlesztési, egészségvédelmi) megtagadhatja.

A bérbeadói hozzájárulás közös szabályai

37. §

(1) A 45-47. §-ban foglalt bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Polgármester dönt.

(2) Ha a bérlő vagy a hozzájárulással érintett harmadik személy a kérelem benyújtását követő 20 napon belül a rendeletben előírt nyilatkozatokat nem teszi meg, a bérbeadói nyilatkozat kiadásának határidejét 30 nappal meg kell hosszabbítani. A bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha a határidő meghosszabbításáról szóló értesítés kézhezvételét követő 20 napon belül sem pótolják a hiányokat.

(3) A bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy, illetve az albérlő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni.

(4) Ha a szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiségnél kizárólag a bérlő vehető figyelembe. Ezt a hozzájárulás feltételeként rögzíteni kell.

(5) A bérbeadó a hozzájárulás feltételeként azt is kiköti, hogy ha a szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, kivéve, ha olyan személy befogadása történik, aki a Ltv. alapján a bérleti jogot folytatja.

A helyiség használati díj

38. §

(1) A helyiség jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni, amely 2 hónapig azonos a bérleti díjjal. Két hónap elteltét követő naptól számított 1 évig a használati díj a bérleti díj kétszerese, 1 év után az ötszöröse.

(2) A bérbeadó a használati díj megállapítása mellett haladéktalanul köteles a helyiség kiürítésével kapcsolatban végrehajtási eljárást kezdeményezni.

XII. Fejezet
A bérleti jogviszony megszűnése

Másik helyiség bérbeadása, a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

39. §

(1) Ha a bérbeadó és a bérlő a határozatlan vagy határozott időre szóló szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről állapodik meg, a bérbeadó másik helyiség bérbeadására akkor tehet ajánlatot, ha az alábbi feltételek valamelyike teljesül:

- a) A bérleti szerződés ezt a feltételt az ilyen módon való szerződés megszüntetési esetre tartalmazza, és a bérlő ezt igényli.
- b) A bérleti szerződés ezt a feltételt az ilyen módon való szerződés megszüntetési esetre nem tartalmazza, de a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll és az ehhez való hozzájárulást a Polgármester megadta.

(2) A bérbeadó a másik helyiség biztosításakor nem köteles a cserehelyiségre vonatkozó megfeleléségi szabályokat alkalmazni. Olyan másik helyiséget kell felajánlani, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas.

Bérleti jog cseréje

40. §

(1) A helyiség bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás feltételei:

- a) helyiségbérleti jog kizárólag helyiségbérleti jogra vagy helyiség-tulajdonjogra cserélhető,
- b) a bérlőnek és cserélő félnek az önkormányzattal szemben bérleti díj, vagy más fizetési hátraléka nem lehet,
- c) az önkormányzati helyiségre szóló szerződési feltételek - a bérleti díj kivételével - nem változhatnak,
- d) a nem önkormányzati helyiség vonatkozásában a helyiség bérbeadójának is hozzá kell járulnia a cseréhez,
- e) az önkormányzati helyiségnél a hozzájárulás előtt - ha szükséges - a helyiségbér piaci értékhez történő emelésében a bérbeadónak az új bérlővel meg kell állapodnia,
- f) önkormányzati helyiség egészére vagy egy részére albérleti szerződés nem állhat fenn, a helyiségbérleti jogviszony megszüntetésére nem lehet eljárás folyamatban,
- g) önkormányzati helyiség bérlőjének bérleti jogviszonnyal összefüggő közüzemi díj fizetési hátraléka nem lehet, a helyiség és a helyiség berendezések karbantartásával, felújításával, pótlásával, cseréjével kapcsolatosan hibás teljesítése nem állhat fenn.

(2) Önkormányzati helyiség bérleti joga nem önkormányzati helyiség bérleti jogára is cserélhető.

(3) A bérleti jog cseréjéhez történő hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Képviselő-testület dönt.

NEGYEDIK RÉSZ
Lakások elidegenítése

XIII. Fejezet
A bérleti jog megszűnése

41. §

(1) A Képviselő-testület az elővásárlási jog gyakorlását kizárólag azokra a lakásokra és azoknak a személyeknek biztosítja, amelyekre, és akiknek a Ltv. ezt lehetővé teszi.

(2) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület szükség szerinti alkalommal dönt.

(3) Az előterjesztésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakások pontos megjelölését és az épület (ingatlan) ingatlan-nyilvántartási adatait,
- b) az épület felújításának idejét, műszaki állapotát és egyéb jellemzőit,
- c) a településen belüli fekvését és a forgalmi értéket befolyásoló más tényezőket.

(4) Az épület felújítása, karbantartása, átalakítása, bővítése, helyreállítása idejére vagy bármilyen jogcímen a bérlőnek átmenetileg biztosított lakás nem idegeníthető el.

(5) Bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett lakás esetén az elidegenítésre tett javaslatához mellékelni kell a jogosult hozzájáruló nyilatkozatát.

42. §

(1) Az elővásárlási jogra jogosultak részére – ha a Képviselő-testület a lakás eladásáról döntött – az eladási ajánlatot vagy a vételi ajánlatot elfogadó vagy új vételi ajánlatról szóló eladási ajánlatot a Polgármester teszi meg.

(2) A Képviselő-testület az ajánlati kötöttség idejét 60 napban határozza meg. Amennyiben a jogosult ezen időn belül nem válaszol, az ajánlati kötöttség megszűnik.

(3) Az elővásárlási jogra jogosultnak ajánlatában nyilatkozni kell, hogy:

- a) elfogadja a vételárként megjelölt forgalmi értéket,
- b) egy összegben, vagy részletekben kívánja megvásárolni a lakást

XIV. Fejezet

A vételár kialakítása és a vételár nagysága, részletre vétel, engedmény és feltételeik

43. §

(1) A lakás vételára:

- a) A lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen:
 - aa) az épület településen belüli fekvése,
 - ab) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös helyiségre szolgáló területek nagysága,
 - ac) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése és felújítása óta eltelt időszak,
 - ad) a lakás alapterülete és komfortfokozata,
 - ae) a lakottság tényealapján kell megállapítani.
- b) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a bérbeadó hozzájárulása alapján a lakásra fordított és meg nem térített – ellenőrzött számlákkal igazolt – értéknövelő beruházásainak az értékét.

(2) A lakás megvásárlására kötött szerződéskor a vevő által befizetendő vételár-részlet – amennyiben a felek ettől többen a szerződéskötéskor nem állapodnak meg – az (1) bekezdésben meghatározott vételár 20 %-a.

(3) A vevőt:

- a) az első vételár-részlet befizetése után fennmaradó vételár hátralékra 15 évi, havonta egyenlő mértékben fizetendő részletfizetési kedvezmény illeti meg, amelyet a jogszabály alapján a szerződésen alapuló pénztartozásokra kiköthető kamat terhel.
- b) a vételár-hátralék egy éven belüli megfizetése esetén a fennmaradó vételárhátralékból 10 %-os vételárengedményt kell adni,
- c) a vételár-hátralék három éven belüli megfizetése esetén a fennmaradó vételárhátralékból 5 %-os vételárengedményt kell adni.

(4) Amennyiben a vevő a teljes vételárat egy összegben a szerződés megkötésekor megfizeti, a vételár 5 %-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

(5) Ha a vevő a lakás megvásárlásakor a vételár egyösszegű, valamint 15 évnél rövidebb idejű részlet megfizetésére tesz ajánlatot, akkor az adásvételi szerződésben az eladó ebben a vevővel megállapodhat

(6) Az elővásárlási jog gyakorlója a vagyoni és jövedelmi helyzete alapján az alábbi kedvezményeket igényelheti, ha jövedelmi helyzete alapján megfelel a 4. § (2) bekezdésében, míg vagyoni helyzete alapján megfelel a 4. § (3) bekezdésében foglaltaknak:

- a) a (2) bekezdés szerinti, 20 %-os mértékű első törlesztő részlet mértékének 2 %-kal történő csökkentése,
- b) a (3) bekezdés a) pontjában rögzített 15 éves időtartamra szóló részletfizetési kedvezmény megnövelése 20 éves időtartamra,
- c) a (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződéses kamat évi 1 %-kal történő csökkentése,
- d) a (3) bekezdés b) pontjában rögzített vételár-hátralék egy éven belüli megfizetése esetén a fennmaradó vételárhátralékból 15 %-os vételárengedmény,
- e) a (3) bekezdés c) pontjában rögzített vételár-hátralék három éven belüli megfizetése esetén a fennmaradó vételárhátralékból 10 %-os vételárengedmény.

44. §

(1) A vevő a törlesztő részleteket minden hónap 15. napjáig az adásvételi szerződésben meghatározott számlaszámra köteles befizetni.

(2) Az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy ha a vevő a részletet az esedékességkor nem, vagy kisebb összegben fizeti meg, akkor az eladó

- a) a részletfizetésre adott kedvezményt megvonja és a vételárhátralék egy összegben válik esedékessé;
- b) a szerződéstől elállhat.

XV. Fejezet

Helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok

45. §

(1) A bérlőt a helyiségre elővásárlási jog illeti meg.

(2) A helyiség vételára a forgalmi érték. A forgalmi érték megállapításánál a lakások elidegenítésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal a különbséggel, hogy a lakottság tényét figyelmen kívül kell hagyni.

(3) Az elővásárlási joggal rendelkező vevő a vételár kiegyenlítésekor három évi részletfizetésre jogosult. Az első vételárrészlet nem lehet kevesebb, mint a vételár 50%-a. A fennmaradó vételárhátralékot havi egyenlő részletekben kell teljesíteni. A fennmaradó vételárhátralék után a Ptk. szerinti, a szerződésen alapuló pénztartozásokra kiköthető kamatot kell felszámolni.

(4) Ha a vevő a megállapodásban meghatározott éves részletfizetési kötelezettségénél az adott év végéig többet teljesít (előtörleszt), akkor a többletteljesítés összegét a kamatszámítás során a kamatalapból le kell vonni és a kamatot ennek figyelembevételével kell megállapítani. Amennyiben az előtörlesztést követő évben a vevő az esedékes évi részletfizetési kötelezettségének egészben vagy részben nem tesz eleget, akkor a kamatszámítás során úgy kell eljárni, mintha előtörlesztésre nem került volna sor.

(5) Helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

XVI. Fejezet

Lakások és helyiségek elidegenítése kívülállók részére

46. §

(1) Amennyiben a lakást vagy a helyiséget az elővásárlási jog jogosultja nem vásárolja meg, és az elidegenítésre – a törvényben meghatározott határidő eltelte után vagy a jogosult nyilatkozata alapján – lehetőség nyílik, az üres lakás (helyiség) esetén az elidegenítés pályázat útján történik.

(2) A pályázat kiírásáról a Képviselő-testület dönt.

(3) A pályázat útján megszerezhető lakás és helyiség induló eladási árát ingatlan értékbecslő által megállapított forgalmi érték figyelembe vételével a Képviselő-testület határozza meg.

(4) Az ingatlant annak kell értékesíteni, aki pályázati ajánlatában a vételárra vonatkozó legkedvezőbb ajánlatot teszi.

(5) A lakás megvételére vonatkozó adásvételi szerződést a pályázati eljárás eredményének, a nyertes pályázóval való közlésétől számított 30 napon belül kell megkötöni. A vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben kell megfizetni.

(6) A pályázati kiírást 30 napra a Hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni, illetve Létavértes Város honlapján közzé kell tenni.

(7) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell legalább:

- a) a pályázat kiírójának megnevezését, címét, telefonszámát,
- b) az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait, a lakás és helyiség címét, alapterületét, lakás esetében szobaszámát, komfortfokozatát, a helyiségek felsorolását,
- c) a műszaki jellemzőket,
- d) az induló eladási árát,
- e) a lakás és helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
- f) a biztosíték összegét,
- g) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét,

h) a pályázatok elbírálásának, szempontját, határidejét, a pályázati eljárás eredményről történő tájékoztatás szabályait.

(8) A pályázati eljárás nyilvános, azon minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részt vehet.

(9) A pályázat nyertese amennyiben önhibájából 30 napon belül az adásvételi szerződést nem köti meg, elveszíti a szerződéskötésre vonatkozó jogát és a biztosíték összegét. Ebben az esetben az ingatlan a másodikként legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázó részére értékesíthető.

(10) Az elidegenítés tekintetében a Gazdasági, valamint a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

ÖTÖDIK RÉSZ

Záró és hatályba léptető rendelkezések

47. §

Ez a rendelet 2023. november 1-jén lép hatályba.

48. §

Egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 8/2006. (IV.3.) önkormányzati rendelet.

PÁLYÁZATI SZABÁLYZAT

A. Pályázati felhívás

Létavértes Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

bérbeadásra meghirdeti a _____ szám alatt található önkormányzati bérlakást. A bérlakás __szobás__ m-es _____ komfortfokozatú.

A b érlakásra megállapított bérleti díj : ____Ft / m / hó .A megkötendő lakásbérleti sz e r ződés időtartama : __év

A bérlakás műszaki állapota, jellemzői: _____

A bérlakás megtekinthető a Településszervezési Irodával történő előre egyeztetett időpontban.

Érvényesen pályázni csak a lakásrendelet 1.mellékletében szereplő„Pályázati Szabályzat” kitöltésével és benyújtásával lehet. (Elérhető www.letavertes.hu internetes honlapról, vagy a Településszervezési Irodánál Kossuth u. 4. szám I/12.)

A pályázatot zárt, megcímezetlen, feladót és más jelet nem tartalmazó borítékban kell benyújtania Létavértesi Közös Önkormányzati Hivatal Településszervezési Irodáján 20___. _____ hó _____ napján _____ óráig.

A pályázat beadását követően a pályázónak hiánypótlásra nincs lehetősége.

A pályázatok elbírálására előreláthatólag 20___. _____ hónapban kerül sor.

A nyertes pályázat(ok) sorszáma a Létavértesi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre kerül.

Létavértes Város Önkormányzata fenntartja magának azon jogát, mely szerint a pályázati eljárást részben vagy egészben eredménytelennek nyilváníthatja indoklás nélkül.

B. Pályázó(k) adatai

B/1: A Pályázó neve: _____

Személyi adatai:

születési helye: _____

születési ideje _____

anyja neve: _____

Lakcíme: _____

Telefon: _____

email címe: _____

B/2. A pályázó házastársának/élettársának adatai (megfelelő rész aláhúztad)

Neve: _____

Személyi adatai:

születési helye: _____

születési ideje _____

anyja neve: _____

Lakcíme: _____

Telefon: _____

email címe: _____

(Élettársi kapcsolat: A Ptk. 6:514. §. (1) bekezdése szerint: élettársi kapcsolat áll fenn két olyan, házasságkötés nélkül közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben együtt élő személy között, akik közül egyiknek sem áll fenn mással házassági életközössége, bejegyzett élettársi életközössége vagy élettársi kapcsolata, és akik nem állnak egymással egyenesági rokonságban vagy testvéri kapcsolatban. Az élettársi kapcsolatnak a pályázat benyújtását megelőzően legalább 1 éven keresztül fenn kell állnia és ezt hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni.

B/3/1. A pályázó gyermekének neve: _____

Személyi adatai:

születési helye: _____

ideje: _____

anyja neve: _____

Lakcíme: _____

B/3/2. A pályázó gyermekének neve: _____

Személyi adatai:

születési helye: _____

ideje: _____

anyja neve: _____

Lakcíme: _____

B/3/3. A pályázó gyermekének neve: _____

Személyi adatai:

születési helye: _____

ideje: _____

anyja neve: _____

Lakcíme: _____

B/3./4. A pályázó gyermekének neve _____

Személyi adatai:

születési helye: _____

ideje: _____

anyja neve: _____

Lakcíme: _____

C.) Nyilatkozatok

Az alábbi nyilatkozatok a pályázat beadásának feltételeit rögzítik a lakásrendelet 4. §. (5) bekezdése alapján, ha a feltett kérdések bármelyikére a pályázó igennel nyilatkozik, vagy nem nyilatkozik, úgy pályázata további értékelés nélkül elutasításra kerül.

C/1. A pályázó a pályázat benyújtására megállapított határnapiig a 18. életévét nem töltötte be (kivételnek számít, ha a pályázó házasságkötés révén szerzett nagykorúságot a 18. életévének betöltése előtt): igen nem

C/2. A pályázó családjának (együtt költözni szándékozók) egy főre jutó havi jövedelme a pályázat benyújtását megelőző 3 hónapban elérte a szociálisvetítési alap összegének a 250 %-át, míg egyedül élő esetén annak 300 %-át: igen nem

(A pályázó köteles a saját és a vele együtt költözni szándékozó személyek elmúlt 3 hónapra vonatkozó jövedelmi igazolásokat becsatolni.)

C/3. A pályázó, vagy a pályázó családja a pályázat beadásának időpontjában rendelkezik hasznosítható ingatlan, jármű vagy vagyoni értékű jog tulajdonjogával, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt – jövedelmeként figyelembe nem vett – összeggel, amelynek külön-külön számított forgalmi értéke, illetve összege a szociális vetítési alap összegének harmincszorosát meghaladja: igen nem

A pályázat kiírója a pályázó büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozatát elfogadja azzal, hogy ha a megkötendő szerződés időtartama alatt Létavértes Városi Önkormányzat Közös Önkormányzati Hivatala tudomást szerez a nyilatkozat hamisságáról, úgy a fennálló bérleti szerződés azonnali felmondását vonja maga után.

A pályázónak nyilatkoznia kell az alábbi körülmények fennállásáról, és ezt megfelelő módon igazolni is köteles:

Jellemző	Amennyiben fennáll jelölje X-szel
Állami gondozása nagykorúságának elérésével 5 éven belül szűnt meg	
Hajléktalanként látják el	
Legalább két kiskorú gyermek ellátásáról gondoskodik	
Egyedül neveli kiskorú gyermekét	

Rokkant vagy munkaképtelen	
Bármilyen jogcímen komfortnélküli vagy szükséglakásban lakik	
tartósan beteg kiskorú, vagy nagykorú gyermek ellátásról gondoskodik	

Amennyiben a pályázó tekintetében a fenti körülmények közül valamelyik körülmény fennáll, azonban azt nem igazolja megfelelően, abban az esetben nem létesíthető lakásbérleti jogviszony.

A pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés megszűntekor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás újból nem adható bérbe, a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiüríti.

Amennyiben a pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül több lakás bérletére nyújt be pályázatot, akkor a pályázónak nyilatkoznia kell ennek tényéről és több nyertes pályázat esetén ennek rangsoráról.

A megkötendő lakásbérleti szerződések tartalmára a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.éviLXXVIII.törvény és a lakásrendelet szabályai az irányadóak.

A pályázó az adatlap aláírásával tudomásul veszi, hogy az önkormányzata megállapított bérleti díjat jogosult 12 havonta –amennyiben azt a lakásfenntartásával kapcsolatban felmerülő költségek indokolják– a Képviselő-testület döntésének megfelelően emelni.

Létavértes,20__.

_____pályázó

PONTRENDSZER BÉRLAKÁSOK BÉRBEADÁSÁHOZ

Adat	Adható pont	Szorószámok
Gyermekek (saját, vagy örökbefogadott) száma - 1 gyermek esetén - 2 gyermek esetén - 3 gyermek esetén - 4 és a több gyermek esetén	1 2 3 3	3x
Pályázók(k) munkahelye: - mindkét pályázónak van 1 éven túli munkaviszonya, míg egyedülálló pályázó esetén van 1 éven túli munkaviszonya - egyik pályázónak van éven túli munkaviszonya, míg a másiknak van ugyan munkaviszonya, de az 1 évet nem éri el - mindkét pályázónak van ugyan munkaviszonya, de egyik sem 1 éven túli, míg egyedül élő pályázó esetén nincs egy éven túli munkaviszonya, - csak az egyik pályázónak van 1 éven túli munkaviszonya - csak egyik pályázónak van 1 évet el nem érő munkaviszonya, - egyik pályázónak sincs munkaviszonya, míg egyedül élő pályázó esetén nincs munkaviszonya.	4 3 2 2 1 0	2x
Az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét: -nem éri el, -eléri, de levesebb, mint az 1,5-szerese	0 1	3x

-1,5-szerese eléri, de kevesebb, mint a 2-szerese -2-szeresét eléri vagy meghaladja.	2 3	
Pályázó(k) rendelkezik/rendelkeznek: - építési telek tulajdonjogával, vagy új társasház építésére vonatkozó előzetes adásvételi szerződéssel vagy pedig olyan belterületi ingatlana van, amelyen lévő épület bontási engedélyével és új lakóház építési engedélyével rendelkezik, - rendelkezik építési telek tulajdonjogával, de nincs rá építési engedélye	2 1	2x
Jegyzett pénzügyi köztartozás-közlöny szerződés kora és havi összege: - 1 évnél fiatalabb szerződés és a havi megtakarítás nem éri el az ötezer forintot, - 1 évet meghaladó, de a havi megtakarítás nem éri el az ötezer forintot - 1 évet meghaladó, de a havi megtakarítás eléri és meghaladja az ötezer forintot - 1 évet meghaladó, és a havi megtakarítás eléri vagy meghaladja a tízezer forintot	1 1 2 3	2x
Az önkormányzat által megállapított havi bérleti díj 4 hónapra történő egyösszegű megfizetését: - vállalja - nem vállalja	1 0	2x
A pályázó a lakás bérbeadásának időtartamától 1 évvel rövidebb idejű szerződés megkötését - vállalja - nem vállalja	1 0	4 x
A pályázó: - önkormányzati bérlakás bérlőjeként nyújt be pályázatot, - nem önkormányzati bérlakás bérlőjeként nyújt be pályázatot	0 1	5x

2. számú melléklet

Szociális bérlakásként bére adható lakások jegyzéke				
Srsz	Cím	Hasznos alapterület (m2)	Komfortfokozat	Övezeti besorolás
1.	Temető u. 23. szám A. lakás	16+22	komfortnélküli	II.lakóövezet
2.	Temető u. 23. szám B. lakás	16+22	komfortnélküli	II.lakóövezet
3.	Temető u. 23. szám C. lakás	16+22	komfortnélküli	II.lakóövezet
4.	Temető u. 23. szám D. lakás	16+22	komfortnélküli	II.lakóövezet
5.	Temető u. 23. szám E. lakás	16+22	komfortnélküli	II.lakóövezet
2. Piaci alapon bére adható lakások jegyzéke				
1.	Nagyvárad u. 2. sz	17,5	összkomfortos	I.lakóövezet
2.	Kassai u. 8. szám	46	összkomfortos	I.lakóövezet
3. Költségelven bére adható lakások jegyzéke				
1.	Árpád tér 26. szám A. lakás	51	komfortos	I.lakóövezet
2.	Árpád tér 26. szám B. lakás	51	összkomfortos	I.lakóövezet
3.	Árpád tér 26. szám C. lakás	51	összkomfortos	I.lakóövezet
4.	Árpád tér 26. szám D. lakás	60	összkomfortos	I.lakóövezet

Külön szolgáltatásokra vonatkozó részletszabályok és díjszabási módok

1. Külön szolgáltatás Vízellátás és csatornahasználat

A mérőórával nem rendelkező önkormányzati tulajdonú lakások bérlői által fizetendő víz- és csatornaátalány díja:

$150 \text{ l/fő/nap} * 365 / 1000 = 54,75 \text{ m}^3/\text{év}$

$54,75 / \text{fő}/\text{év} : 12 \text{ hónap} = 4,5625 \text{ m}^3/\text{fő}/\text{hó}$

alkalmazandó átalánydíj összege: $4,5 \text{ m}^3/\text{fő}/\text{hó}$