

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐ LAP

Előterjesztés címe: A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendelet megtárgyalása

Előterjesztő neve: Balogh Gyula polgármester

Előadó neve: Balogh Gyula polgármester

Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése:

Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés aláírását javasolom – nem javasolom

(amennyiben az előterjesztés tárgya alapján szükséges)

- a fedezet rendelkezésre áll igen – nem

.....*Barcsik Erika*.....

pénzügyi ellenjegyző

Törvényességi ellenőrzés

Abádszalók, 2023. November 22.



.....*Dr. Lipták Tünde*.....

**Dr. Lipták Tünde
jegyző**

Előterjesztést készítette: Dr.Lipták Tünde jegyző

Döntés formája: határozat

Törvényességi szempontból ellenőriztem: Dr. Lipták Tünde jegyző

E L Ő T E R J E S Z T É S

**Abádszalók Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2023. November 23-ai ülésére
A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendelet
megtárgyalása és elfogadása**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület véleményezte a rendelet tervezetét az előző Képviselő-testületi ülésen. A rendelet-tervezet kiküldésre került a bérlők részére, valamint a helyben szokásos módon a hirdetmények között kifüggesztésre került.

A lakosok részére módosító indítvány nem érkezett.

A Törvényességi Osztálynak is megküldésre került az njt.tfik felületen a tervezet, akik véleményezték és pár pontban kérték a módosítást.

A javaslatuk szerint az alábbi pontok kerültek kiegészítésre, módosításra:

A Rendelet 3.§ (6) bekezdése, 26.§-a; 40.§-a, valamint az 1. melléklete.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a csatolt rendeletet megvitatni majd elfogadni szíveskedjenek!

Abádszalók, 2023. November 22.



Dr.Lipták Tünde
jegyző

Abádszalók Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) önkormányzati rendelete

a lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról

Abádszalók Város Önkormányzat 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, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (2) és (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdéseiben, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 79. § (1) bekezdésében, 80. §-ában, 84. § (1)-(2) bekezdéseiben és a 2. számú mellékletében, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) és e) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében, a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § E rendelet hatálya kiterjed Abádszalók Város Önkormányzatának tulajdonában álló valamennyi lakásra, nem lakás céljára szolgáló helyiségre, valamint az ezekkel kapcsolatos közös használatú helyiségekre és területekre.
2. § E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: lakástörvény) foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

2. A lakások hasznosításának módja és lakbére

3. § (1) A lakásbérlet jellege lehet:
 - a) szociális jellegű,
 - b) költségelvű, (szakember elhelyezésére irányuló)
 - c) piaci alapú,
- (2) Önkormányzati lakásokat elsősorban szociális helyzet alapján történő bérbeadással, valamint az önkormányzat alapfeladatai ellátásához szükséges szakemberek elhelyezése céljára kell hasznosítani.
- (3) Önkormányzati lakásra – függetlenül a hasznosítás módjától – csak határozott időre köthető bérleti szerződés. Szociális jellegű akas esetén legfeljebb 3 évre, piaci alapú lakás esetén

legfeljebb 10 évre, költségelvű bérlakás, szakember elhelyezésére irányuló lakás esetén a kiutalás indokaként fennálló munkaviszony megszűnéséig, de legfeljebb 10 évre szóló bérleti szerződés köthető.

(4) A lakások lakbérének mértékét a lakástörvény 34. §-ában foglaltak alapján kell meghatározni. A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját és a külön szolgáltatások díját az 1. melléklet tartalmazza.

(5) A költségelvű bérlakások esetében, amelyekben szakember kerül elhelyezésre a szakember az első 5 évben 50 %, további 2 évben 30%, valamint további 3 évben 15 % lakbér kedvezményre jogosult.

(6) Lakbértámogatást az Önkormányzat nem állapít meg.

3. Jogcím nélküli lakáshasználat

4. § (1) Az a személy, aki az önkormányzati tulajdonú bérlakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakás vonatkozásában irányadó lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 3. hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig – emelt összegű használati díjat akkor köteles fizetni, ha a bérbeadónak e rendelet alapján tett nyilatkozata, vagy a lakástörvény rendelkezései alapján elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak alapján az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

a) 3-6. hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszeres összege,

b) a 6. hónaptól kezdve a lakás lakbérének háromszoros összege.

(4) Ha a jogcím nélküli lakáshasználónak – a vele együtt lakókra tekintettel meghatározott – egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, továbbá a létfenntartáshoz szükséges mértéken felüli ingó-, valamint forgalomképes ingatlanvagyonnal nem rendelkezik, kérésére a használati díj mértékét csökkenteni lehet. A csökkentett használati díj sem lehet azonban kevesebb a lakás lakbérének kétszeres összegénél. A használati díj csökkentéséről a polgármester jogosult dönteni.

(5) A bérbeadó a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználatról való tudomásszerzésétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti eljárást megindítani.

4. Feladatok és hatáskörök

5. § (1) A tulajdonosi jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése a Képviselő-testület és e rendelet felhatalmazása alapján Abádszalók Város Polgármestere hatáskörébe tartozik.
(továbbiakban: bérbeadó)

(2) Az önkormányzati lakásokkal kapcsolatban az Abádszalóki Közös Önkormányzati Hivatal (továbbiakban: lakásüzemeltető) látja el a vagyonkezelői, üzemeltetési szerződéses és pénzügyi feladatokat, illetve gyakorolja a bérbeadói jogokat.

5. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

6. § (1) A Polgármester a bérlet szociális helyzet alapján, az igénylés beérkezése, valamint az 5–7. §-okban foglalt értékelési szempontok szerint kialakult sorrend szerint választja ki, kivéve, ha az igénylő családi, szociális helyzete és a bérbeadásra rendelkezésre álló lakás szobaszáma a sorrendtől való eltérést indokolja.

(2) Az igénylési sorrendtől való eltérést indokolja különösen, ha a kérelmező:

a) krízishelyzetbe került (pl.: lakása elemi kár következtében lakhatatlanná vált; kilakoltatása igazoltan folyamatban van)

b) lakhatásának megoldatlansága a családban nevelkedő gyermekek családból történő kiemelésének veszélyével fenyeget, vagy családi okok miatt lakhatása megoldatlanná vált;

c) családjában súlyosan fogyatékos, rokkant személyt ápolnak.

(3) Ha az igénylési sorrend szerint következő igénylő – az e rendeletben meghatározott jogos lakásigénye mértékét elérő és műszakilag megfelelő – lakást nem fogadja el, csak a többi igénylő után kaphat önkormányzati lakást.

7. § (1) Lakásigénylőként annak a kérelme fogadható el, akinek és az életvitelszerűen vele együtt élő – a törvény 21. § (2) bekezdése alapján a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadható – hozzátartozójának nincs lakása, és az ebben a rendeletben meghatározott jövedelmi, vagyoni és más szociális feltételeknek megfelel.

(2) Jövedelmi helyzete alapján önkormányzati szociális bérlakást azok a cselekvőképes magyar állampolgárok, továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek kaphatnak:

a) akinek a családjában – a vele életvitelszerűen együttlakó és az (1) bekezdésben meghatározott családtagjainak – az együtt számított egy főre jutó (személyi jövedelemadóval, társadalombiztosítási hozzájárulással és munkavállalói járulékkal csökkentett) havi átlagjövedelme nem haladja meg a mindenkor hatályos minimálbér 80 %-át, egyedülálló esetében a mindenkor hatályos minimálbért;

b) az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem számításánál figyelembe kell venni a havonta rendszeresen mérhető jövedelemnél a három hónap alatt, egyéb jövedelemnél pedig az egy év alatt – megszerzett, a magánszemélyek jövedelemadójáról szóló törvényben jövedelemként meghatározott minden bevételt, így különösen:

ba) valamennyi munkahelyi és vállalkozói jövedelmet,

bb) a társadalombiztosításról szóló törvény alapján kapott minden ellátását,

bc) a családi pótlékról szóló törvény alapján kapott ellátását,

bd) a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló törvény alapján kapott ellátást,

be) a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény alapján kapott ellátást,

bf) a hadigondozottakra, a nemzeti gondozottakra, a hadkötelezettséget teljesítőkre és hozzátartozóikra vonatkozó jogszabályok alapján kapott ellátást,

bg) intézeti vagy állami nevelésbe vett kiskorú családban való neveléséért járó díjat, továbbá a jogszabályban meghatározott kötelezettségen alapuló (gyermek, szülő, házastárs) tartásdíjat,

bh) ingatlan, ingó vagyontárgy értékesítéséből, bérbeadásából, vagyoni értékű jog által átruházásából származó,

bi) és minden egyéb jövedelmet (pl. értékpapírból, ösztöndíjból).

(3) A lakásigénylő köteles a vagyoni helyzetéről büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozatot tenni, a Polgármester számára. A kérelmező vagyoni helyzete az alábbi szempontok alapján kerül megvizsgálásra:

a) a tulajdonában 500.000,- Ft. összértékű építési, vagy üdülőtelek, üdülő, mezőgazdasági vagy más ingatlan van; kivéve amelyik haszonélvezeti, özvegyi joggal vagy más módon terhelt, és ezért nem forgalomképes;

b) 500.000,- Ft. összértéket meghaladó vállalkozói vagyona van; kivéve ha az hitellel vagy kölcsönrel terhelt, és ezért lakáscélú hasznosítása nem lehetséges;

c) 500.000,- Ft. összértékű üzletrésze, egyéb vagyoni értéke (pl.: értékpapír) van;

d) 500.000,- Ft. piaci értékű gépkocsija van; kivéve, ha a mozgáskorlátozott személyek valamelyik támogatásában részesül;

e) amennyiben 1.000.000,-Ft összértéket meghaladó készpénze, pénzügyi megtakarítása vagy értékpapírja van.

f) a megelőző 10 éven belül a lakásbérleti jogáról történt lemondásért pénzbeli térítést fizettek, függetlenül attól, hogy ki volt a bérbeadó;

g) aki a jövedelmi, vagyoni és más szociális helyzetére vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

h) az előző pontokban felsorolt feltételek vonatkozásában kérelmező büntető jogi felelőssége tudatában köteles nyilatkozni, valótlan állítás esetén az esetlegesen létrejövő bérleti jogviszonya felmondása iránt azonnal intézkedni kell.

8. § (1) A lakásigénylők között a következő sorrendet kell érvényesíteni:

a) első lakáshoz jutók, ezen belül:

aa) aki Abádszalókon pályakezdőként munkaviszonyt létesít

ab) akinek a lakásában – a megfelelő elkülönítés lehetőségének hiányában – több személy van kitéve a tartós betegség veszélyének, ha az neki nem róható fel;

ac) a több kiskorú gyermeket saját háztartásban eltartó családok;

ad) fogyatékkal élő, különös tekintettel a foglalkozási rehabilitációban részt vevőkre

ae) az alacsonyabb egy főre jutó havi nettó átlagjövedelemmel rendelkezők;

af) a zsúfoltabb körülmények között lakók, ha az nekik nem róható fel;

ag) a rosszabb műszaki állapotú vagy egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásban lakók, ha az nekik nem róható fel;

b) lakáshelyzetüket javítók (nem első lakáshoz jutók) az a) ponton belüli sorrend szerint.

(2) Az (1) bekezdésben feltüntetettek után lehet szerepeltetni azon igénylőket, akik nem rendelkeznek munkaviszonnyal, jövedelmi helyzetük alapján nem képesek lakásbérleti jogviszony fenntartására, a jogviszonyból származó kötelezettségek teljesítésére.

(3) Az összes többi igénylő utáni sorrendben vehető fel annak az igénye, aki a város közigazgatási területén legalább öt éve nem rendelkezik állandó lakóhellyel, és munkahelye nem Abádszalók városban van.

(4) Soron kívül adható bérbe – a Polgármester döntése alapján – önkormányzati bérlakás a lepusztult vagy életveszélyessé nyilvánított lakásból elköltözők részére; továbbá azoknak, akik előző önkormányzati lakásuknál kevesebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú önkormányzati lakást kérnek cserébe, és szociális bérlakásra jogosultak.

(5) A hirtelen kialakult sürgős szükség esetén (épületkár, önhibáján kívül lakhatatlanná váló lakás, természeti katasztrófa, az időjárás miatt, hajléktalanok egészségkárosodásának veszélye) szükséglakás kiutalására a Polgármester jogosult.

(6) A határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlő a határozott idő lejártát megelőző 60 napon belül kérheti, a Polgármesterhez címzett, de a Hivatalhoz benyújtott kérelemben.

(7) A lakásigénylőt a Polgármester törölheti az igénylők közül, különösen ha:

a) a jogos lakásigénye mértékét elérő és műszakilag megfelelő, részére legalább két felajánlott lakást nem fogad el;

b) valótlan adatokat közölt, a valós adatokat a helyszíni szemle alkalmával sem tárta fel, és ennek következtében került az igénye felvételre;

c) lakásproblémáját önerőből vagy más módon megoldotta.

9. § (1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének megállapításánál az igénylővel életvitelszerűen együtt lakó és együtt költöző, a törvény 21. § (2) bekezdésében meghatározott családtagok számát kell figyelembe venni.

(2) A jogos lakásigény mértéke Abádszalók városban:

a) két személyig: egy lakószoba,

b) három személyig: kettő lakószoba,

c) négy vagy több személy esetén: kettő – három lakószoba.

(3) Annak az igénylőnek, akinek előző lakásbérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg, csak komfort nélküli egyszobás lakás adható.

10. § (1) A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti kérelmet a Polgármesternek címezve, a Hivatalhoz kell benyújtani és csatolni kell hozzá a jövedelemigazolásokat.

(2) A formanyomtatvány kötelező elemei az alábbiak:

- a) szükséglakást vagy egyéb szociális bérlakást igényel-e
- b) név, születési idő, cím, elérhetőség (e-mail cím és telefonszám)
- c) a kérelmező által a kérelem időpontjában használt lakás jellege
- d) lakbértartozás, rezsitartozás az önkormányzat felé korábban keletkezett-e
- e) munkahely, havi jövedelem
- f) a családban lévő kiskorúak száma,
- g) egy főre jutó jövedelem
- h) adósságrendezési eljárásban vesz-e részt
- i) önkormányzati pénzbeli szociális segélyben részesült-e ennek mértéke, jellege
- j) az önkormányzattól természetbeni támogatásban részesült-e egy éven belül (tűzifa, ruha, élelmiszer, ingyenes személyes gondoskodás)
- k) az elrendelt gyermekvédelmi intézkedések száma, jellege
- l) gyermekeket érintő pénzbeli támogatások jellege, összege
- m) a Munkaügyi Központ által nyújtott pénzbeli támogatások
- n) a Munkaügyi Központ képzésein való részvétel, jellege
- o) részesül-e közgyógyellátásban
- p) a család kereső tagjainak jövedelem igazolásait,
- q) tartós egészségkárosodás esetén a kezelő szakorvos erről szóló igazolását
- r) rokkantság esetén szakvéleményt az egészségkárosodás mértékéről, fogyatékoság esetén a fogyatékosági támogatást elrendelő határozat másolatát
- s) a családban lévő kiskorú személyek esetén a Családsegítő iroda környezettanulmányi jegyzőkönyvét és javaslatát.

6. Nem szociális célra történő bérbeadás feltételei

11. § (1) Állami vagy önkormányzati feladat ellátása érdekében önkormányzati lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása valamely önkormányzati vagy állami alapfeladat ellátásához feltétlenül indokolt (szakember elhelyezés).

(2) Szakember elhelyezése céljára csak akkor adható bérbe önkormányzati lakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző – a lakástörvény 21. § (2) bekezdésében meghatározott – családtagjai tulajdonában, bérletében nincs abádszalóki ingatlan és öt évre visszamenőleg nem is volt.

(3) A szakember elhelyezése céljából létrejött bérleti jogviszony megszűnik, ha a kiutalás indokaként fennálló munkaviszony megszűnt, a szerződésben foglalt legfeljebb 10 éves időtartam lejárt vagy a bérlő más, nem önkormányzati ingatlanba költözik. A kiutalást indokló munkaviszony megszűnését vagy más, nem önkormányzati ingatlanba történő költözést a bérlő köteles az ok bekövetkezésétől számított 8 napon belül bejelenteni a bérbeadónak.

(4) A határozott időre megkötött lakásbérlet megszűnését követően a bérlő saját maga köteles elhelyezéséről gondoskodni minden külön térítési és elhelyezési igény nélkül.

(5) Ha a szociális alapon, határozott időre bérbe adott lakás bérlőjével kötött szerződés a lejáratot követően a bérlő jövedelmi viszonyainak megváltozása miatt szociális alapon nem hosszabbítható meg vagy nem köthető újra, akkor a bérlő kérelme alapján a bérleti szerződés költségelven megkötésre kerülhet, legfeljebb 3 év határozott időtartamra, ha:

a) a bérlőnek díjhátraléka nincs;

b) lakóingatlan tulajdonjogával sem a bérlő, sem pedig a vele együtt élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik.

(6) A költségelven megkötött bérleti szerződés a határozott időtartam lejáratát követően a bérlő kérelmére legfeljebb 2 évvel meghosszabbítható, ha:

a) a bérlőnek díjhátraléka nincs;

b) lakóingatlan tulajdonjogával sem a bérlő, sem pedig a vele együtt élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik.

12. § (1) Szakember elhelyezés céljából bérbeadásra kerülő lakásra a Polgármester pályázatot hirdethet az önkormányzati intézmények, az oktatási, nevelési és egészségügyi intézmények, rendőrség, egyház, szociális intézmény stb. dolgozói részére. A pályázatról értesíteni kell az érintett intézmények fenntartóit, vezetőit.

(2) A pályázat kiírás tartalmazza:

a) a lakás címét és műszaki adatait,

b) a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét,

c) az egyéb pályázati feltételeket.

(3) A pályázati ajánlat tartalmazza:

a) a pályázó személyi (név, lakcím) és munkahelyi (munkakör, stb.) adatait,

b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket a pályázó elfogadja,

c) az (1) bekezdésben felsorolt szerv vezetőjének a pályázati ajánlattal kapcsolatos véleményét, indokolását.

13. § (1) A pályázati ajánlatokat a Polgármester bírálja el és kijelöli a bérlő személyét. A bérlő kijelölésénél – az önkormányzati költségvetési szervvel közalkalmazotti vagy köztisztviselői jogviszonyban álló – olyan szakembert kell elsőbbségben részesíteni, akinek alkalmazása nélkül az önkormányzati alapfeladat megfelelő ellátásában nagyobb elmaradás jelentkezne.

(2) A szakember elhelyezés céljából bérbe adott lakásokra az e rendeletben foglalt szabályokat a lakástörvény 21. § (1)-(2) bekezdésében szabályozottakat szükséges alkalmazni, azzal, hogy:

a) a bérleti jog folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak,

b) a lakás egy részének más célú hasznosítása is kizárt.

7. Lakásbérleti szerződés

14. § (1) A lakásbérleti szerződésnek a bérbeadó tekintetében tartalmazni kell:

a) a lakás pontos címét, tulajdonosát, komfortfokozatát, helyiségeinek felsorolását és alapterületét;

b) a lakásbérlet kezdetét, azt, hogy meghatározott ideig (naptárilag megjelölve), illetve milyen feltétel bekövetkezéséig tart;

c) a lakás átadása mikor, és a szerződés mellékletét képező helyszíni állapotrögzítő jegyzőkönyvben leírt állapotban történik meg;

d) a lakás használatáért és a szerződésben felsorolt szolgáltatásokért fizetendő lakbér összegét, a fizetés időpontjaként minden hónap 5. napjáig;

e) a bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják;

f) a bérlő karbantartási kötelezettsége a lakáson belül kiterjed minden, a lakástörvény 10. § (1) bekezdésében nem említett egyéb kötelezettségre; a bérleti jognak a lakás bérbeadó által történő karbantartása, felújítása miatti szünetelése esetén a lakástörvény 18. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően külön megállapodásban foglaltak szerint kell eljárni;

g) a bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére csak a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján jogosult, ha a bérlő a költségeket vállalja;

h) a bérlő a lakásba házasársát, gyermekét (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermekét) jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelő szülőjét) a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatja. Más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be, aki viszont a lakásbérleti jogot nem folytathatja;

i) a beköltöző házasárs vagy élettárs csak akkor lehet bérlőtárs, ha szociális bérlakásra maga is jogosult, és írásbeli bérlőtársi szerződést kötnek a bérbeadóval. A szakember elhelyezése céljára szolgáló, nem szociális célú lakásra bérlőtársi szerződés csak a Bizottság döntése alapján köthető;

j) a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződés csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthető;

k) a szerződés a határozott idő elteltével (feltétel bekövetkezésével) megszűnik, nem alakulhat át határozatlan idejűvé; új szerződés csak írásban, e rendelet szabályainak megtartásával jöhet létre;

l) a lakásbérleti szerződés megszűnése után a bérlő a lakást – eltérő külön megállapodás hiányában – tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak leltár szerint visszaadni, ezért a szerződés kötésekor óvadékot köteles fizetni;

m) a szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradt személy – a bérleti jog folytatására jogosult személy kivételével – másik lakásra nem tarthat igényt;

n) a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakástörvény, valamint ezen önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

(2) A lakásba beköltöző – a jogosultsági feltételeknek megfelelő – élettárssal bérlőtársi szerződés csak akkor köthető, ha a bérlővel közös gyermekük van, és a gyermeket a lakásban közösen nevelik és tartják el.

(3) A szakember elhelyezése céljára szolgáló nem szociális célú lakásra bérlőtársi szerződés csak a Polgármester írásbeli hozzájárulásával köthető.

(4) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérlő köteles az ingatlant életvitelszerű lakhatásra használni, amennyiben nem életvitelszerű lakhatásra használja, a lakásbérleti szerződés megszűnik.

8. A lakás átadása

15. § (1) A lakás átadásakor leltárt is tartalmazó helyszíni állapotrögzítő jegyzőkönyvet kell felvenni; abban rögzíteni kell a lakás és a lakás berendezéseinek tényleges állapotát, így különösen:

a) a lakás valamennyi közüzemi berendezésének állapotát és a mérőórák állásának fotodokumentációját

b) a lakásban meglévő lakásberendezések felsorolását és azok állapotát, illetőleg a hiányzó lakásberendezések felsorolását;

c) a lakás falai tapétázottak, vagy meszeltek, milyen állapotban vannak;

d) padlóburkolat (parkettás vagy szőnyegpadló, stb.) állapotát;

e) a lakás belső ajtóí és ablakai zárhatóságát, mázolásuk állapotát;

f) a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételével, a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel történő ellátással kapcsolatos megállapodást, a felmerült költségek megtérítését és annak feltételeit;

g) a bérlő és a bérbeadó esetleges észrevételét, valamint saját kezű aláírását.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha egyes lakásberendezéseket:

a) a bérlővel kötött külön szerződés alapján szolgáltató egység biztosítja;

b) bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be;

c) a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert erre a bérlő a lakásbérleti szerződés alapján nem tart igényt.

9. Karbantartási, felújítási, pótlási és csere kötelezettség

16. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni a lakástörvény 10. § (1) bekezdésében nem említett egyéb kötelezettségek közül:

a) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásáról, szükség szerinti megvilágításáról,

b) a háztartási szemét elszállításáról,

c) a közös használatra szolgáló helyiségek üzemeltetési költségének megfizetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő, az (1) bekezdésben nem említett kötelezettségek a bérletet terhelik, azok költségeit a bérlet köteles viselni.

10. A lakás átalakítása, korszerűsítése

17. § (1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlet a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlet a munkák elvégzésének költségét vállalja, továbbá hajlandó új lakásbérleti szerződést kötni. A munkálatok elvégzéséhez a Polgármester hozzájárulása szükséges.

(2) A bérbeadó hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlet által elvégezni kívánt munka várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és tervet, továbbá a jogszabályban előírt hatósági engedélyt.

(3) A Polgármester amennyiben úgy ítéli meg, hogy a felújítás, korszerűsítés emeli az ingatlan értékét részben hozzájárulását adhatja felújítás költségéhez, amelyet a lakás időszakos csökkentésével finanszíroz.

(4) A (3) bekezdésben nyújtott hozzájárulás mértékéről és tartalmáról megállapodást kell kötni, a költségekről nyilvántartást kell vezetni.

(5) Ha a bérlet az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására, és a felmerült költség a bérletet terheli.

18. § (1) A lakás átalakítása:

a) A lakás műszaki megosztása, alapterületének és lakószobák számának megváltoztatása (bővítése, csökkentése), továbbá

b) a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása.

(2) A lakás korszerűsítése: egyedi gáz-, vagy elektromos fűtő, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési – szerelési munka elvégzése.

11. Lakásba fogadás és a tartási szerződés feltételei

19. § (1) A bérlet a lakásba a lakástörvény 21. § (2) bekezdésében említett személyeken kívül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

a) élettársát és annak gyermekét,

b) a lakástörvény 21. § (2) bekezdésének hatálya alá nem tartozó unokáját, annak házastársát és kiskorú gyermekét, valamint

c) testvérét

amennyiben azok a város területén másik beköltözhető lakással nem rendelkeznek.

(2) Hozzájárulás csak határozott időre adható, és nem tarthat tovább a lakásbérleti szerződés időtartamánál.

(3) A bérbeadó hozzájárulásában köteles kikötni, hogy az (1) bekezdésben meghatározott személyek a lakásbérleti jogot nem folytathatják, és a lakásbérleti szerződés megszűnése után elhelyezésre, vagy térítésre nem tarthatnak igényt.

(4) A bérlő a lakástörvény 21. § (2) bekezdésében említett személyekre vonatkozó, befogadó nyilatkozatát írásban köteles bejelenteni a bérbeadóhoz.

12. Albérlet

20. § Önkormányzati lakás további albérletbe nem adható.

13. A lakás használatának ellenőrzése

21. § A bérbeadó a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmanak és foglalkozásának zavarása nélkül a lakásban munkanapokon, előzetes értesítés alapján 08 – 20 óra közötti időben ellenőrizheti. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles. Ellenőrzésre évente legfeljebb négy alkalommal kerülhet sor.

14. A bérbeadó felhatalmazása

22. § (1) A lakás vagy helyiség használattal kapcsolatos bérleti szerződést, megállapodást az önkormányzat, mint bérbeadó nevében a Polgármester köti meg. A bérleti szerződésben, megállapodásban a tulajdonosi érdekek érvényesítését elősegítő – ebben a rendeletben és a bérlőkijelölésben foglaltakon túl – további feltételek határozhatóak meg.

15. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakás visszaadása

23. § (1) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat, és a megállapításokat írásba kell foglalni.

(2) Nyilatkoztatni kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidőjéről.

(3) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, illetőleg a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a költségek megtérítésére való kötelezését.

(4) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

24. § Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó a felelős őrzés szabályai szerint köteles eljárni. A lakásban lévő dolgok elszállítására legalább 15, de legfeljebb 30 napos határidőt szabhat meg a jogosultak számára.

25. § Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására, vagy annak költségeinek megtérítésére, illetőleg rendeltetésszerű használhatóság más módon történő biztosítására.

16. Lakásbérlet megszüntetése közös megegyezéssel

26. § Az ezen rendelet hatálybalépését megelőzően határozatlan időre megkötött, érvényes szerződések a bérbeadó kezdeményezésére, közös megegyezéssel a lakástörvény 23. § (3) bekezdésében foglaltak alapján szüntethető meg a következő feltétellel szüntethetők meg:

(1) A bérbeadó a lakás átvételét követő 30 napon belül a bérlő részére a bérlő által bérelt lakás éves lakbérének megfelelő pénzbeli térítést fizet.

17. Lakásbérlet megszüntetése bérbeadó felmondása alapján

27. § (1) A bérleti szerződés bérbeadó részéről történő felmondására a lakástörvény 25. §-ban, valamint a Ptk. 6:347-6:348. §-aiban foglaltak az irányadók.

(2) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársa csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte.

28. § A lakásbérleti jogviszony megszűnésének egyéb előzőekben fel nem sorolt eseteiben a lakástörvény 23. §, a lakástörvény ide vonatkozó rendelkezései alapján kell eljárni.

18. Bírói ítélet alapján történő elhelyezés

29. § (1) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, az elhelyezésre jogosultat

a) e rendeletben foglalt szociális bérlakásra való jogosultság fennállása esetén komfortos, vagy annál alacsonyabb komfortfokozatú, a jogos lakásigény mértékének alsó határát meg nem haladó szobaszámú lakás;

b) szociális bérlakásra nem jogosultság fennállása esetén csak szükséglakás, vagy albérlet, szobabérlet illeti meg.

(2) A bírósági határozat alapján kiköltözésre kötelezett személyekről a Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet.

19. Bérleti jog átruházása és cseréje

30. § (1) A bérlő az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át.

(2) A bérlő a helyiség bérleti jogát más helyiség bérleti jogára nem cserélheti el.

20. Elővásárlási joggal érintett lakások eladásának feltételei

31. § (1) A lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt. Elővásárlás esetén az ajánlat tartalmazza:

a) a kérelmező természetes személyazonosító adatait, lakcímét;

b) a megvásárolni kívánt lakás adatait;

c) megszerezni kívánt tulajdoni hányad mértékét;

d) a kérelmezővel együtt tulajdonjogot szerző (a megvásárolni kívánt lakásban lakó) felek a) pontban foglalt adatait és a megszerezni kívánt tulajdoni hányad mértékét;

e) az ajánlati kötöttség idejét, amely nem lehet kevesebb 90 napnál.

(2) A lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlet az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhez vételét követő 15 napon belül kell élnie.

(3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlet az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről a (2) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik.

(4) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlet a (2) bekezdésben foglalt 15 napos határidőn belül ellenőrzési körén kívül eső elháríthatatlan ok miatt nyilatkozattételi jogával élni nem tud az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül a bérbeadó felé igazolási kérelmet csatol a nyilatkozattal együtt. A bérbeadó az igazolási kérelmet megvizsgálni köteles és az igazolási kérelem alapján a nyilatkozat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bérletet értesíteni köteles.

(5) A lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételára a beköltözhető forgalmi érték 75%-a, és a lakás értébecslés költségének együttes összege.

(6) Amennyiben az elővásárlásra jogosult lakbérhátralékkal rendelkezik, akkor azt a lakás vételárához hozzá kell számítani.

(7) A szerződés megkötésekor a lakás vételárának 20 %-a egy összegben fizetendő.

(8) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a 6. § (2) bekezdésében foglalt vagyoni és jövedelmi feltételeknek megfelel, akkor

a) vételár hátralékát 15 évig havonta egyenlő részletekben kell törleszteni,

b) a szerződéses kamat a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező,

c) amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 3 %-ának megfelelő árkedvezményre vagy amennyiben az előírtól rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 1 % engedményre jogosult.

(9) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a 6. § (2) bekezdésében foglalt vagyoni és jövedelmi feltételeknek nem felel meg, akkor,

a) vételár hátralékát 15 évig havonta egyenlő részletekben kell törleszteni, és

b) a szerződéses kamat a jegybanki alapkamattal megegyező

c) amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 1 %-ának megfelelő árkedvezményre vagy amennyiben az előírtól rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 0,5 % engedményre jogosult.

32. § A lakás elidegenítéséből származó bevételekkel az önkormányzat éves költségvetésében meghatározott lakásfelújítási és karbantartási előirányzatot meg kell emelni és az előirányzat felhasználás céljára kell fordítani.

21. Elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei

33. § Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása során az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés és vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati

rendeletben foglaltakat kell alkalmazni, különösen a piaci érték meghatározása, a pályáztatás vonatkozásában.

MÁSODIK RÉSZ

22. A helyiségbérlet szabályai

34. § Az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – a lakástörvény 36-44. §-ában és e rendelet második részében foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni.

23. A bérbe adni kívánt helyiségek pályázati feltételei

35. § (1) A bérbeadó az üres vagy megüresedett helyiségek bérbeadására köteles nyilvános pályázatot hirdetni a helyben szokásos módon.

36. § (1) A helyiség pályázati kiírás nélkül is bérbe adható a polgármester döntésével, ha:

a) a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra ugyanannak az érdekeltnek célszerű bérbe adni,

b) a helyiségre az önkormányzat hivatalának, vagy intézményének, vagy gazdasági társaságának van szüksége,

c) arra közérdekből vagy kötelező elhelyezési feladat megoldásához van szükség.

(2) Helyiség ingyenes használatba adásáról kizárólag a Képviselő-testület dönthet.

37. § (1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét (település, utca, házszám, helyrajzi szám), a helyiségek számát, alapterületét, rendeltetését, felszereltségét, állapotát, a tulajdonos nevét;

b) a helyiség felhasználásának célját és az abban folytatható tevékenységek megjelölését;

c) a bérlet fennállásának határidejét;

d) az érdekelt szakhatóságok hozzájárulásának és a hatóságok engedélyeinek szükségességét;

e) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez esetleg szükséges, a leendő bérlő által a saját költségén elvégzendő építési munkákat (felújítás, helyreállítás, átalakítás, stb.) és azok elvégzésének határidejét, továbbá a bérleti jog megszűnésekor az eredeti állapot helyreállításának esetleges kötelezettségét;

f) a fizetendő bérleti díj alsó határát, azzal a figyelmeztetéssel, hogy a helyiség bérleti jogát – az előírt egyéb feltételek fennállása esetén – az a pályázó szerzi meg, aki a versenytárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díjat ajánlja, illetve három hónap bérleti díjat előre megfizet.

A bérleti díjnak tartalmaznia kell:

fa) a bérlemény értékének megtérülését, (25 év)

fb) a karbantartás és felújítás költségét,

- fc) az ingatlan biztosítási díját,
- fd) a kezeléssel, hasznosítással felmerülő egyéb költséget a haszonnal növelve;
- g) a pályázni jogosultak esetleges körét;
- h) a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét;
- i) a versenytárgyalás megtartásának helyét és időpontját;
- j) az esetleges egyéb pályázati feltételeket.

(2) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, és annak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét és címét, tevékenységének megnevezését;
- b) a helyiség általa tervezett felhasználási célját, továbbá;
- c) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja, továbbá
- d) az ajánlott bérleti díjat.

(3) Ha az előírt határidőben csak egy pályázati ajánlatot nyújtanak be, (amelyben ajánlott bérleti díj a rendeletben meghatározott díj mértékét meghaladja) a bérbeadó a helyiséget a pályázati eljárás továbbfolytatása és licit tartása nélkül bérbe adja; egyébként licitet köteles tartani.

(4) A liciten csak az a 3 pályázó vehet részt, akik a 3 legjobb ajánlatot adták be, abban az esetben, ha az árajánlatok összegei között nincs 10 %-nál nagyobb eltérés, illetve aki a pályázati ajánlatát a bérbeadóhoz az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta.

(5) A bérbeadó a liciten résztvevők közül azt hirdeti ki a pályázat nyertesének, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a licit során a legmagasabb összegű helyiségbérleti díj fizetésére tett ajánlatot, és ezen felül a legtöbb havi bérleti díj egy összegben előre történő befizetését vállalja (minimum három hónap).

(6) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a helyiséget nem kívánja bérbe venni, vagy azt az előírt határidőben nem veszi használatba, a bérbeadó a liciten részt vett következő legmagasabb összegű ajánlatot tevő pályázó részére adja bérbe.

(7) A licitet a Hivatal lakásgazdálkodással foglalkozó irodájának Vezetője által kijelölt személy folytatja le. A licitről jegyzőkönyv készül. A licit befejeztével az ügyintéző közli a megjelentekkel a pályázat eredményét, és az eredmény megállapítása után a bérbeadó a pályázat nyertesével bérleti szerződést köt.

(8) A bérbeadó az üres, vagy megüresedett önkormányzati helyiségre csak határozott időre, legfeljebb ötévi időtartamra szóló bérleti szerződést köthet.

(9) Bérleti díj mindenkor mértékét az Önkormányzat aktuális éves költségvetési koncepciójában kell meghatározni.

24. Bérló kötelezettségei

38. § (1) A bérló a helyiségek általa tervezett felhasználási céljára, az abban folytatandó tevékenységre alkalmassá tételéhez – a szakhatósági előírások és hatósági engedélyek alapján

– szükséges munkákat saját költségén végezheti el. Az elvégzendő munkákat a helyiségek átadásakor leltárt is tartalmazó helyszíni állapotfelmérő jegyzőkönyvben részletesen fel kell sorolni. A szakhatósági hozzájárulásokat és hatósági engedélyt a bérlő szerzi be, azokat egy-egy példányban a bérbeadóhoz be kell nyújtani.

(2) A bérlő a helyiség bérleti jogának megszűnésekor köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani, kivéve, ha ez alól a bérbeadó külön hozzájárulásával mentesíti.

(3) A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetőleg ezek cseréjéről.

(4) A bérlő köteles gondoskodni az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé, továbbá a bérlő tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

39. § A bérbeadó nem járul hozzá, hogy

- a) a bérlő a helyiségbe más személyt befogadjon,
- b) a bérlő a helyiség bérleti jogát átruházza.

25. A helyiségek értékesítésének feltételei

40. § (1) A lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt. Elővásárlás esetén az ajánlat tartalmazza:

- a) a kérelmező természetes személyazonosító adatait, lakcímét;
- b) a megvásárolni kívánt lakás adatait;
- c) megszerezni kívánt tulajdoni hányad mértékét;
- d) a kérelmezővel együtt tulajdonjogot szerző (a megvásárolni kívánt lakásban lakó) felek a) pontban foglalt adatait és a megszerezni kívánt tulajdoni hányad mértékét;
- e) az ajánlati kötöttség idejét, amely nem lehet kevesebb 90 napnál.

(2) A lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlőt az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhez vételét követő 15 napon belül kell élnie.

(3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről a (2) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik.

(4) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő a (2) bekezdésben foglalt 15 napos határidőn belül ellenőrzési körén kívül eső elháríthatatlan ok miatt nyilatkozattételi jogával élni nem tud az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül a bérbeadó felé igazolási kérelmet csatol a

nyilatkozattal együtt. A bérbeadó az igazolási kérelmet megvizsgálni köteles és az igazolási kérelem alapján a nyilatkozat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bérlőt értesíteni köteles.

(5) A lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételára a beköltözhető forgalmi érték 75%-a, és a lakás értékbecslés költségének együttes összege.

(6) Amennyiben az elővásárlásra jogosult lakbérhátralékkal rendelkezik, akkor azt a lakás vételárához hozzá kell számítani.

(7) A szerződés megkötésekor a lakás vételárának 20 %-a egy összegben fizetendő.

(8) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a 6. § (2) bekezdésében foglalt vagyoni és jövedelmi feltételeknek megfelel, akkor

a) vételár hátralékát 15 évig havonta egyenlő részletekben kell törleszteni,

b) a szerződéses kamat a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező,

c) amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 3 %-ának megfelelő árkedvezményre vagy amennyiben az előírtnál rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 1 % engedményre jogosult.

(9) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a 6. § (2) bekezdésében foglalt vagyoni és jövedelmi feltételeknek nem felel meg, akkor,

a) vételár hátralékát 15 évig havonta egyenlő részletekben kell törleszteni, és

b) a szerződéses kamat a jegybanki alapkamattal megegyező

c) amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 1 %-ának megfelelő árkedvezményre vagy amennyiben az előírtnál rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 0,5 % engedményre jogosult.

41. § A lakás elidegenítéséből származó bevételekkel az önkormányzat éves költségvetésében meghatározott lakásfelújítási és karbantartási előirányzatot meg kell emelni és az előirányzat felhasználás céljára kell fordítani.

42. § Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladása során az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés és vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltakat kell alkalmazni, különösen a piaci érték meghatározása, a pályáztatás vonatkozásában.

HARMADIK RÉSZ

Vegyes rendelkezések

26. Lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvántartásáról

43. § (1) A bérbeadó nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:

a) a lakás vagy helyiség alapterületét, szoba és egyéb helyiség számát, komfortfokozatát,

- b) a bérlő nevét,
- c) a bérleti jogviszony tartamát,
- d) a bérbeadás módját,
- e) esetleges tartási szerződés esetén annak megjelölését.

44. § (1) A Hivatal nyilvántartja a lakás bérbeadási igényléseket.

(2) Az igénylő és a vele életvitelszerűen közös háztartásban élő személyek kötelesek az önkormányzati lakáshoz jutásukkal összefüggő döntésekhez szükséges személyes adataikat a lakásigényléshez rendszeresített formanyomtatvány kitöltésével a Hivatal rendelkezésére bocsátani. A Hivatal az egyes kérelmek és pályázatok elbírálása céljából személyes adatokat kezel.

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

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

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

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

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

d) valamennyi az a) és b) pontban meghatározott személy egészségi állapotára vonatkozó adat.

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

(6) A kérelemben és a mellékleteiben szereplő személyes adatok – a kérelem elbírálásához és a döntés végrehajtásához szükséges mértékben és ideig – kezelhetők (felvegyék, tárolják, feldolgozzák, hasznosíták).

(7) A kérelemben és a mellékleteiben szereplő személyes adatokat a döntés előkészítésben, döntéshozatalban és a döntés végrehajtásában résztvevők használhatják fel. A személyes adatok a név és lakcím, valamint az eltartott családtagok száma kivételével – nem hozhatók nyilvánosságra.

(8) Az önkormányzati bérlakások műszaki állapotának felmérésére, állagának ellenőrzésére az ingatlanokkal kapcsolatos karbantartási és felújítási munkák jóváhagyására, a rezsit alkotó fogyasztások mérőinek, azok épségének megtekintésére a Hivatal által megbízott személy jogosult. Valamennyi bérlő függetlenül attól, hogy szociális vagy szolgálati lakást bérel, a Hivatal megbízottját fenti feladatok elvégzése céljából az ingatlanba beengedni köteles. A bérlő ezen kötelezettségét a bérleti szerződésben is szerepeltetni kell.

27. Átmeneti rendelkezések

45. § (1) E rendelet hatályba lépésekor érvényben lévő lakás kiutalási névjegyzéket teljesíteni kell az e rendeletben foglaltak figyelembe-vételével.

(2) A szociális rászorultságukat a lakás bérbeadása előtt ismételtten vizsgálni kell. Ha szociális rászorultság nem áll fenn, a névjegyzékből és az igénylőt törölni kell.

(3) A lakás kiutalási névjegyzéken lévő igénylővel a rendelet hatálybalépése után a lakástörvényben és e rendeletben meghatározott tartalmú bérleti szerződés köthető.

46. § (1) E rendelet hatályba lépése előtt benyújtott és nyilvántartott lakásigénylési kérelmeket továbbra is lakás bérbevételi igénylésként nyilvántartásban kell szerepeltetni.

(2) A lakásigényléseket, illetőleg a lakás bérbevételi kérelmeket a Hivatal a lakás bérbeadási névjegyzék jóváhagyását előkészítő időszakban vizsgálja felül.

47. § A kezelői és bérbeadói feladatokat e rendelet alapján – a feladat átadás-átvételéig – a jelenlegi kezelő látja el.

48. § Ez a rendelet 2023. november 23-án lép hatályba.

Balogh Gyula
polgármester

Dr.Lipták Tünde
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2023. november 23-án

Dr.Lipták Tünde
jegyző

1. melléklet az .../2023.(XI.23.) önkormányzati rendelethez

1. Önkormányzati lakások
a) Szociális jellegű

Bérlakás címe (5241 Abádszalók)	Komfortfokozat (komfort nélküli/komforto s/összkomfortos)	Lakás mérete (m2)	szoba szám (db)	garázs (m2)	Lakbér mértéke (Ft/hó/m2)	Lakbér bruttó összege (Ft/hó)
István király út 18/2	komfort nélküli	58	2	-	100	5800
István király út 18/3	komfort nélküli	50	2	-	100	5000
Csokonai út 3.	komfort nélküli	65	2	-	100	6500
Thököly út 37/1	komfort nélküli	35	1	-	100	3500

b) Költségelvű

Bérlakás címe (5241 Abádszalók)	Komfortfokozat (komfort nélküli/komforto s/összkomfortos)	Lakás mérete (m2)	szoba szám (db)	garázs (m2)	Lakbér mértéke (Ft/hó/m2)	Lakbér bruttó összege (Ft/hó)
Deák F. út 18/B	komfortos	69	2	-	300	20 700
Deák F. út 18/1	komfortos	66	2	-	300	19 800
István király út 7/1	összkomfortos	83	2	-	300	24 900
Széchenyi út 36.	komfortos	60	2	15	400	24 000
István király út 3./1	komfortos	70	2	-	300	21 000
István király út 3./2	komfortos	70	2	-	300	21 000
István király út 3./3	komfortos	70	2	-	300	21 000
István király út 3./4	komfortos	70	2	-	300	21 000
István király út 5.	komfortos	151	4,5	-	400	60 400

Délibáb út 4/2	komfortos	93	2	15	500	46 500
-------------------	-----------	----	---	----	-----	--------

c) piaci alapú

Bérlakás címe (5241 Abádszalók)	Komfortfokozat (komfort nélküli/komforto s/összkomfortos)	Lakás mérete (m2)	szoba szám (db)	garázs (m2)	Lakbér mértéke (Ft/hó/m2)	Lakbér bruttó összege (Ft/hó)
Május 1. út 5/1	összkomfortos	96,39	3	16,57	400	38 556
Május 1. út 5/2	összkomfortos	96,39	3	16,57	400	38 556
Május 1. út 5/3	összkomfortos	96,39	3	16,57	400	38 556
Május 1. út 7/1	összkomfortos	75,23	3	17,87	400	30 092
Május 1. út 7/2	összkomfortos	75,23	3	17,87	400	30 092
Május 1. út 7/3	összkomfortos	75,23	3	17,87	400	30 092
Május 1. út 7/4	összkomfortos	75,23	3	17,87	400	30 092

2. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Cím (5241 Abádszalók)	Mérete (m2)
Deák F. út 8.	56
Deák F. út 8.	20
Deák F. út 8.	37
Deák F. út 8.	25
Deák F. út 8.	37,3
Deák F. út 8.	20
Deák F. út 18.	
Deák F. út 18.	
István király út 11.	
Füzes Panzió	
Piactér 1.sz üzlet	29,7

Piactér 2.sz üzlet	12,98
Piactér 3.sz üzlet	20,4
Piactér 4.sz üzlet	20,4
Piactér 5.sz üzlet	12,98
Piactér 6.sz üzlet	29,7
Piactér 7.sz üzlet	16,4
Piactér 8.sz üzlet	16,4

3.) A bérleti szerződések esetében a közüzemi költségek megfizetése nem továbbszámlázás útján történik, hanem a bérlő köt szerződés a szolgáltatókkal a bérleti szerződés megkötésével párhuzamosan.

4.) A bérleti díj tekintetében a számla kiállítása havonta történik. A számla fizetési határideje a tárgyhónap 10. napja.

