

Mórahalom város Képviselőtestülete
29/1993. (XII.31.) Ör rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások
és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásáról és elidegenítéséről*

Mórahalom város Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Tv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a törvény helyi végrehajtására a következő rendeletet alkotja.

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Mórahalom város területén az Önkormányzat tulajdonában lévő új és megüresedett lakásokra, szükséglakásokra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. (üzlet, műhely, garázs, stb.)
- (2) A rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni - értelemszerű eltérésekkel - az önkormányzati költségvetési intézmény kezelésében lévő, feladatnak ellátásához biztosított lakásokra és helyiségekre is (intézményi szolgálati lakás).
- (3) A rendelet alkalmazása szempontjából bérbeadó a *Polgármester*.¹
- (4) A lakások és helyiségek bérbeadásánál figyelembe kell venni az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó önkormányzati rendeletben foglalt szabályokat is.
- (5) A bérlő kiválasztására vonatkozó hatáskört a rendeletben meghatározottak alapján:
 - a) az (1) bekezdésben megjelölt lakások és helyiségek tekintetében
- az Egészségügyi és Szociális Bizottság,
 - b) a (2) bekezdésben meghatározott lakások és helyiségek esetében a szerv vezetőjének javaslatát figyelembe véve a Képviselőtestület gyakorolja.

II.

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

2.§

- (1) Lakást az alábbi jogcímeken lehet bérbe adni:
 - a) szociális helyzet
 - b) piaci alapú
 - c) bérlőkijelölés
 - d) Tv.-ben előírt bérbeadási, elhelyezési kötelezettség,
 - e) a rendeletben meghatározott csere-lakás,
 - f) a rendeletben meghatározott közérdekű célok.
- (2) ***Az újonnan épült, vagy megüresedő lakásokat az (1) bekezdésben meghatározott jogcímekhez tartozó, a rendeletben rögzített feltételek fennállása lehet bérbe adni.***²

* Az 1994.január 1-én hatályos szövegnek a 10/1994.(IV.1.) KT.sz.rendelettel, a 34/1995.(XII.28.)KT.sz.rendelettel, a 15/1996.(IX.15.)KT.sz.rendelettel és a 27/1996.(XII.31.)KT.sz.rendelettel, a 19/1997.(XII.5.)KT.sz. rendelettel és a 4/1998.(III.1.) KT.sz. rendelettel és a 25/1998.(XII.28.) KT.sz. rendelettel és a 20/1999. (XI. 25.) Kt. sz. rendelettel, valamint a 23/2000. (VII. 26.) Kt. sz., 2/2001. (II. 15.) Kt., a 21/2001. (X. 11.), a 28/2001. (XI. 29.) Kt. sz. továbbá a 11/2002. (V. 30.) Kt. sz. rendelettel, valamint a 24/2002. (XI. 28.) Kt. sz., a 24/2003. (XI. 27.) Kt. sz. rendelettel, a 43/2005. (XII. 16.), valamint a 8/2006. (III. 31.), 28/2006. (XII. 15.), 38/2007. (XII. 27.), 11/2008. (IV. 17.) Ör-rel módosított szövege.

¹ Módosította a 43/2005. (XII. 16.) Ör

² Módosította a 43/2005. (XII. 16.) Ör

- (3) Az (1) bekezdés a/ és b/ pontjában meghatározott jogcímen bérbe adandó lakásra a kérelmezőnek pályázatot kell benyújtani. A c) - f) pontok alapján történő bérbeadásra a Polgármester tesz javaslatot.
- (4) Lakást bérbe adni meghatározott időre, meghatározatlan időre, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig lehet.
- (5) Meghatározott idő, vagy valamely feltétel bekövetkeztének időtartama legfeljebb öt év lehet, amely időtartamot a bérlő kérelmére, a rendeletben foglalt feltételek fennállása esetén *piaci alapú bérlet, esetében a Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság, szociális bérlet esetében az Egészségügyi és Szociális Bizottság javaslata alapján maximum öt év időtartamra a polgármester meghosszabbíthatja. Ezen eljárási rend alkalmazandó a szociális bérlet, piaci alapú bérlet, bérlőkijelölési jog alapján történő bérbeadás, bérbeadás törvényi kötelezettség, bérbeadás elhelyezési kötelezettség, valamint közérdekű célból történő bérbeadás meghosszabbítása esetén.*
- (6) *A polgármester a javaslatot adó bizottságoknak havonta, a Képviselő-testületnek évente beszámol a meghosszabbított bérleti szerződésekről.*³
- (7) Meghatározott idejű bérlet esetén a bérlő lakásproblémájának végleges megoldását a Képviselőtestület - külön rendeletben szabályozottak szerint - lakásépítés, - vásárlás önkormányzati támogatásával is segítheti.
- (8) A rendelet 1. § (2) bekezdésében megjelölt lakás csak a szervvel munkaviszonyban álló személy részére, meghatározott időre adható bérbe.
- (9) Amennyiben az intézményi bérlakásra több pályázó van, a szerv vezetője köteles - az intézményi érdekek mellett - a szociális rászorultságot is figyelembe venni.

3.§

SZOCIÁLIS BÉRLET

- (1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján lehet a lakást bérbe adni annak a pályázónak, aki megfelel a rendeletben előírt feltételeknek és akivel szemben nem áll fenn kizáró ok.
- (2) Szociális helyzete alapján pályázat akkor nyújtható be, amennyiben a pályázó és a vele együtt költöző családtagjainak egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg
a./ a pályázó és a vele együtt költöző családtagjainak egy főre eső nettó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori nyugdíjminimum háromszorosát,
b./ létfenntartásához szükséges mértéken felül ingó vagyona nincs, továbbá forgalomképes belterületi ingatlannal nem rendelkezik.
- (3) A jövedelem megállapításánál a pályázat benyújtását megelőző 12 hónapot kell figyelembe venni.
- (4) Nem létesíthető szociális bérlet azzal, aki:
 - a) a bérleti szerződés megkötésének időpontjában kiskorú
 - b) ⁴
 - c) lakásbérleti jogáról 1980. január 1-je után pénzbeli térítés ellenében, vagy hozzátartozója javára lemondott, tekintet nélkül arra, hogy a lakásnak ki volt a bérbeadója,
 - d) ⁵
 - e) akinek lakásbérleti jogviszonya bírósági ítélet alapján szűnt meg, az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 5 évig.
- (5) *A szociális alapon meghirdetett önkormányzati bérlakások pályázatainak elbírálásánál a mórakalmi állandó lakóhely vagy a mórakalmi munkahely előnyt jelent.*

³ A 11/2002. (V. 30.) Kt. sz. rendelet szövegének megfelelő módosítás.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 6/2005. (II. 17.) Ör.

⁵ Módosította a 43/2005. (XII. 16.) Ör

Nyugdíjas garzonházra vonatkozó rendelkezések

- (1) Nyugdíjas garzonházban csak olyan idős személyek vagy házaspárok helyezhetőek el, akik sem önkormányzati lakásra vonatkozó határozatlan idejű bérleti jogviszonnal, sem lakásra vonatkozó tulajdonjoggal nem rendelkeznek.
- (2) A Nyugdíjasházba beköltözők életük végéig szóló használati jogot szereznek az általuk kiválasztott lakás használatára a következő használati díj – egyszeri hozzájárulás – megfizetése ellenében:
 - 1 szobás lakás 1 fő esetében 2.000.000,-Ft, mely összeg minden további beköltöző esetén további 25 %-kal emelkedik
 - 2 szobás lakás 2 fő esetében 2.500.000,-Ft, mely összeg minden további beköltöző esetén további 25 %-kal emelkedik.
- (3) A beköltöző az egyszeri hozzájárulási díj megfizetésére köteles.
- (4) A nyugdíjas garzonház bérlőinek a ház üzemeltetési, fenntartási költségeinek fedezésére bérleti díjat kell fizetniük. A fizetendő díj nagysága nem haladhatja meg a bérlő havi nyugellátásának 80%-át. A bérleti díj megállapítása képviselő-testületi hatáskör, a díj meghatározása lakás m² arányosan történik.
- (5) A nyugdíjasházba beköltözők a Gondozási Központ által nyújtott szociális szolgáltatásokat a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv., valamint a személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátásokról szóló 9/2000. (III. 30.) Kt. sz. rendelet hatályos rendelkezései alapján vehetik igénybe. Amennyiben a beköltöző térítési díjköteles szolgáltatást vesz igénybe, a bérleti díj és a térítési díj együttes összege nem haladhatja meg a bérlő havi nyugellátásának 80%-át.
- (6) A bérlő kérelmére bérleti díj kedvezmény adható abban az esetben amennyiben a bérlő egészségügyi, szociális helyzete miatt igénybe vett szociális szolgáltatási térítési díj kifizetése veszélyezteti a létfenntartását. A kérelmeket az Egészségügyi és Szociális Bizottság bírálja el.
- (7) A használati jog megszerzésére irányuló szándékot formanyomtatványon lehet bejelenteni. A jelentkezések elfogadásáról - az Egészségügy és Szociális Bizottság javaslata alapján – a Képviselő-testület dönt.
- (8) A használati jog határozott időre, de minimum egy évig szüneteltethető, erre az időszakra azonban az Önkormányzat jogosult mást elhelyezni a lakásban.
- (9) Amennyiben a beköltöző
 - a) 0 - 1 éven belül elhalálozik vagy véglegesen elhagyja a garzonházat, úgy a törvényes örökösök az egyszeri használati díj 90%-ára,
 - b) 1-3 éven belül elhalálozik úgy a törvényes örökösök az egyszeri használati díj 75 %-ára
 - c) 3-6 éven belül elhalálozik úgy a törvényes örökösök az egyszeri használati díj 50 %-ára

⁶ A 11/2003. /V.29./ Kt. sz. rendelettel módosított szöveg

- d) 6-9 éven belül elhalálozik úgy a törvényes örökösök az egyszeri használati díj 25 %-ára tarthatnak igényt.
- e) 10 év elteltével használati díj nem jár vissza.

3/B.§⁷.

(1) A Mórahalom, Bartók Béla utca 32. szám /1666 hrsz./ , a Bajcsy-Zsilinszky u. 30. szám /1521/1 hrsz/ és a **Béke u. 11.** szám alatti szociális alapú bérlakásokra pályázatot nyújthat be, aki önkormányzati bérlakással, társbérleti lakásrészsel, illetve saját tulajdonú belterületi lakástulajdonnal nem rendelkezik.

/2/ A pályáztatás lakásbérleti jogra igénybevételi díj fizetésével történik.

/3/ A lakásbérleti jog szabad forgalomban nem értékesíthető, arról lemondani csak a bérbeadó önkormányzat javára lehet.

(4) Az igénybevételi díj mértéke 20.000 Ft/m², **kerttel rendelkező családi házak esetén 2 mFt.**

/5/ A pályázó a pályázat benyújtásával egyidejűleg a pályázott lakás igénybevételi díja 25 %-ának megfelelő igénybevételi díjat köteles a bérbeadó részére megfizetni, amelyet a pályázat benyújtásával igazolni kell. A befizetett igénybevételi díj a nyertes pályázó esetében a fizetendő igénybevételi díjba beszámításra kerül, a többi pályázó esetében a kamatmentes visszautalásról gondoskodni kell a döntés napját követő 30 napon belül.

/6/ A pályázat nyertese a döntést követő 15 napon belül köteles a bérbeadóval a bérleti szerződést megkötöni, e határidő elmulasztása esetén a befizetett igénybevételi díjat elveszíti.

/7/ A lakásbérleti jogviszony 5 évre szól, amely kérelemre meghosszabbításra kerül.

/8/ Amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződést másik önkormányzati bérlakás igénylése nélkül szünteti meg, lakásának három hónapon belül tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban a bérbeadó részére átadja pénzbeli térítés illeti meg, amelynek mértéke:

a)

- a lakásbérleti szerződést követő 5 éven belül a befizetett igénybevételi díj teljes összege
- a lakásbérleti szerződést követő 5-10 év között az igénybevételi díj 50 %-a
- a lakásbérleti szerződést követő 10-15 között az igénybevételi díj 25 %-a
- a lakásbérleti szerződést követő 15 év után pénzbeli térítés nem illeti meg.

b) Kerttel rendelkező családi házak esetében:

- a lakásbérleti szerződést követő 5 éven belül a befizetett igénybevételi díj teljes összege
- a lakásbérleti szerződést követő 5-10 év között az igénybevételi díj 75 %-a
- a lakásbérleti szerződést követő 10-15 év között az igénybevételi díj 50 %-a
- a lakásbérleti szerződést követő 15 év után pénzbeli térítés nem illeti meg.

/9/ A megállapított és a (8) bekezdésben foglalt időtartam szerinti mértékű igénybevételi díj a lakásbérleti jogviszony megszüntetésére kötött megállapodást követő 8 napon belül válik esedékessé. Amennyiben a bérlő a lakásbérleti jogviszony megszüntetésére kötött megállapodásban

⁷ A 11/2008. (IV. 17.) Ör-rel módosított szakasz

*meghatározott időpontban a lakást nem hagyja el, a lakás átadásáig emelt összegű bérleti díjat köteles fizetni. Az emelt összegű bérleti díj mértéke a rendelet 1. sz. melléklete szerint a lakásra meghatározott lakbér 3-szoros összege.*⁸

/10/ Ha a bérlő a lakást a *bérleti szerződés lejártát követő* három hónapon belül beköltözhető állapotban nem adja át, úgy a három hónap elteltével a még ki nem fizetett térítés összegét – havonként 5 %-kal csökkenteni kell.

/11/ Az igénybevételi díj megfizetésével kapcsolatos mérséklési és részletfizetési egyedi ügyekben a Képviselőtestület dönt. Különös méltánylást igénylő körülmény a súlyos egészségkárosodás, fogyatékosság, halálozás, a család jövedelmi és szociális viszonyainak jelentős romlása.

/12/ Amennyiben pályázó a megpályázott lakásra az igénybevételi díjat megfizette, de azon lakásra pályázata nem kerül elfogadásra, kérelmére, az igénybevételi díj befizetését az általa megjelölt másik pályáztatott lakásra figyelembe kell venni.

4.§

- (1) Szociális bérlet meghatározott időre köthető. A meghatározott idő lejáratára előtt a jogosultságot felül kell vizsgálni. Ha a szociális bérlet feltételei továbbra is fennállnak, a rendelet 2. § (5) bekezdése szerinti eljárási rend alkalmazásával a bérlet meghosszabbítható⁹.
- (2) Amennyiben a szociális alapú bérlet meghosszabbításának feltételei nem állnak fenn, részére kérelmére:
 - a) piaci alapú bérletet lehet biztosítani, vagy
 - b) lakásfelújításra¹⁰ vagy vásárlásra támogatás nyújtható.
- (3) Szociális bérlet esetén csak a lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. A lakásigény mértékét a pénzügyi és természetbeni szociális ellátások helyi szabályairól szóló 10/2000. (III. 30.) Kt.¹¹ számú önkormányzati rendelet határozza meg.
- (4) *A lakásigény mértékének megállapításánál a szociális bérletre jogosultat, házastársát, gyermekeit, továbbá azokat lehet figyelembe venni, akik a pályázat benyújtását megelőzően legalább 3 éve állandó jelleggel együtt laknak.*
- (5) *A (4) bekezdésben említett személyek közül nem lehet figyelembe venni azokat, akik lakástulajdonnal, vagy lakás hasznélvezeti, - illetve bérleti joggal rendelkeznek.*

5.§

PIACI ALAPÚ BÉRLET

- (1) A piaci alapú bérletre kiírt pályázaton
 - a./ az a 35 év alatti fiatal házaspár meglévő legfeljebb 2 gyermekkel,
 - b./ az a 3 vagy több gyermeket, vagy fogyatékos gyermeket nevelő család
 - c./ a lakásépítés, -vásárlás helyi önkormányzati támogatásáról szóló 6/1996. (IV. 11.) Kt. sz. rendelet 2. § (1) bekezdés d) pontja szerinti városi értelmiség vehet részt, aki vállalja, hogy a lakásbérleti szerződés megkötésétől számított 10 éven belül saját tulajdonú lakást szerez.¹²

⁸ Módosított a 29/2007. (X. 18.) Ör.

⁹ A 11/2002. (V. 30.) Kt. sz. rendelettel módosított szöveg.

¹⁰ A 22/2000. (VII. 26.) Kt. sz. rendelettel módosított szöveg.

¹¹ A 22/2000. (VII. 26.) Kt. sz. rendelettel módosított szöveg.

¹² A 22/2000. (VII. 26.) Kt. sz. rendelettel módosított szöveg.

- (2) Garzonlakásban (Fecskeházban) történő bérletre kiírt pályázaton azok az önálló ingatlannal nem rendelkező, 35. év alatti – kereső tevékenységet folytató, vagy felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatán hallgatói jogviszonnal rendelkező – fiatal házaspárok vehetnek részt, akik vállalják, hogy:
- a kereső tevékenység 90 napnál hosszabb időre történő megszűnését vagy a hallgatói jogviszony megszűnését követő 6 hónapon belül a lakást elhagyják,
 - a garzonházban a bérleti idő egy család esetében maximum 5 év lehet, 5 év után a garzonházat el kell hagyni,
 - a felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatán hallgatói jogviszonnal rendelkező kivételével, előtakarékosági szerződést kötnék. A vállalt lakáscélú megtakarítás minimális összege éves szinten a garzonházi lakás bekerülési költségének 5 %-a. Az előtakarékosági szerződést Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménnyel kell megkötni, legalább a bentlakás időtartamára. A vállalt lakáscélú előtakarékoság nem megfelelő teljesítése esetén a lakást el kell hagyni.¹³
- (3) Piaci alapon lehet a lakást meghatározott időre bérbe adni annak, aki pályázatában a legkedvezőbb ajánlatot teszi.
- (4) A pályázati ajánlat - a pályázati kiírástól függően - kiterjedhet:
_14
- 6-10 havi lakbér egyösszegben történő kifizetésére,
 - a lakás felújításának, helyreállításának, komfortfokozata emelésének vállalására.
- (5) A pályázatban e rendeletben, illetve a pályázati kiírásban meghatározott bérleti díj figyelembevételével konkrét összegben kell ajánlatot tenni.
- (6) A Képviselőtestület több azonos értékű pályázat esetén a lakás bérlőjének kiválasztására a pályázók között versenytárgyalás tartását is elrendelheti.
- (7) *A költségelven történő bérbeadásra - a 34. § (2) bekezdésében foglalt eltéréssel - a piaci alapú bérletre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.*¹⁵

6.§

PÁLYÁZAT A SZOCIÁLIS ÉS PIACI ALAPÚ LAKÁSRA

- (1) Pályázatot kiírni újonnan épült, vagy megüresedett, beköltözhető lakásra lehet.
- (2) A pályázatot a Polgármester írja ki. A pályázati kiírás teljes szövegét az önkormányzat hirdető táblán legalább 15 napra közzé kell tenni.
- (3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát, komfort fokozatát,
 - b) a bérbeadás jogcímét (szociális, vagy piaci alapú bérlakás)
 - c) a lakásra megállapított bérleti díjat,
 - d) a lakásra vonatkozó egyéb feltételeket (helyreállítás, felújítás, stb.)
 - e) a pályázat tartalmára vonatkozó követelményeket,
 - f) a pályázat benyújtásának határidejét,
 - g) a pályázat elbírálásának idejét, közzétételének módját.
- (4) A pályázatokat a polgármesterhez kell benyújtani. A polgármester gondoskodik - a Polgármesteri Hivatal útján - a pályázatok nyilvántartásba vételéről.
- (5) Amennyiben a pályázat nem felel meg a pályázati kiírásban foglaltaknak, azt határidő teltével hiánypótlásra kell visszaadni. Ennek eredménytelensége esetén a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni.

¹³ A 11/2002. (V. 30.) Kt. sz. rendelet által módosított szöveg.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 21/2001. (X. 11.) Kt. sz. rendelet.

¹⁵ A 8/2006. (III. 31.) Ör módosította

- (6) A nyilvántartásba vett pályázatokat szociális bérletre vonatkozóan az Egészségügyi és Szociális Bizottság, piaci alapú bérletre és közérdekű célú elhelyezésre vonatkozó pályázatokat pedig a Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság¹⁶ megvizsgálja, sorolja és 30 napon belül javaslatot tesz a Képviselőtestületnek a bérlő kiválasztására.
- (7) A Képviselőtestületnek a pályázatok elbírálására vonatkozó döntését az önkormányzat hirdető-tábláján 8 npra közszemlére kell tenni.
- (8) A pályázat nyertese az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül kötheti meg a bérleti szerződést a bérbeadóval. Amennyiben erre a pályázó hibájából nem kerül sor, a pályázata, illetve kijelölése hatályát veszti.
- (9) A Képviselőtestület megjelölheti azt a sorrendben következő pályázót is, akivel a nyertes pályázó kiesése esetén bérleti szerződést lehet kötni.
- (10) Ha a szociális bérletre pályázót más pályázó rászorultság alapján megelőz, újabb pályázati kiírás esetén pályázatát megismételni nem kell, de a megállapított határidőig nyilatkoznia kell arról, hogy körülményei változatlanok, s a pályázaton továbbra is részt kíván venni. Minden más esetben új pályázatot kell benyújtani.
- (11) Amennyiben a pályázat az Egészségügyi és Szociális Bizottság megállapítása szerint valótlan adatokat, nyilatkozatokat tartalmaz a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni.

7.§

BÉRBEADÁS BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOG ALAPJÁN

- (1) A Képviselőtestület - megállapodás alapján - a (2) bekezdésben meghatározott feltételek mellett legfeljebb kétszeri bérlőkijelölési jogot biztosíthat más - nem önkormányzati - vállalat, intézmény, társadalmi és gazdasági szervezet részére.
- (2) Megállapodás alapján a testület:
 - a) egyszeri bérlőkijelölési jogot biztosít annak a szervnek, amely a lakáslétesítés teljes költségének 80 %-át,
 - b) *határozatlan*¹⁷ bérlőkijelölési jogot biztosít annak a szervnek, amely a lakáslétesítés teljes költségének 100 %-át megfizeti az Önkormányzatnak.
- (3)¹⁸
- (4) A (2) bekezdés alapján befizetett pénzeszköz csak lakásfejlesztésre használható fel.
- (5) A bérlőkijelölési joggal átadott lakásokra egyebekben jelen rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (6) Amennyiben a bérlőkijelölésre jogosult szerv az erre vonatkozó felhívástól számított 15 napon belül nem jelöli ki a bérlőt, vagy az általa közölt adatok alapján a bérleti szerződést nem lehet megkötni, köteles a lakás bérének megfelelő összeget és a közüzemi díjat a bérbeadónak megtéríteni.

8.§

BÉRBEADÁS TÖRVÉNYI KÖTELEZETTSÉG ALAPJÁN

¹⁶ A 22/2000. (VII. 26.) Kt. sz. rendelettel módosított szöveg.

¹⁷ Módosította a 6/2005. (II. 17.) Ör

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 6/2005. (II. 17.) Ör.

- (1) A Tv. 67. § és 94.§-a alapján kell a bérleti szerződést megkötni azzal a személlyel, aki a törvény alapján az adott lakásra jogosult, illetve akinek elhelyezésére az önkormányzat köteles.
- (2) Az (1) bekezdésben említett rendelkezéseken alapuló önkormányzati kötelezettséget másik lakás bérbeadásával is lehet teljesíteni, ha:
 - a lakásban jogcím nélkül visszamaradó személy
 - a bérbeadó hozzájárulásával lakott a lakásban legalább 5 éve
 - illetve a bérlő házastársa, élettársa, unokája, tetvére és legalább 5 éve állandó jelleggel a lakásban laknak,
 - erre vonatkozóan megállapodnak,
 - elhelyezéséről az önkormányzat köteles gondoskodni,
 - e rendelet alapján egyébként szociálisan rászorult,
 - az önkormányzat területén másik beköltözhető lakással nem rendelkezik.
- (3) A jogosulttal való megállapodás alapján a lakásbérleti jogviszony helyett pénzbeli térítéssel is teljesíthető az (1) bekezdésben foglalt önkormányzati kötelezettség. Ennek mértéke legfeljebb az az összeg lehet, mint amennyi térítés a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén ezen rendelet alapján adható.
- (4) A (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazható abban az esetben is, ha az önkormányzat nem a lakás bérbeadására, hanem más elhelyezés biztosítására kötelezett. Ez esetben a jogosult egy szobás félkomfortos, jó adottságú lakás bérleti jogviszonyában közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén e rendelet alapján fizethető pénzbeli térítésre tarthat igényt.
- (5) A (2) bekezdés alapján másik lakás akkor adható bérbe, illetve pénzbeli térítés akkor fizethető, ha a jogosult vállalja a lakásban lakó többi személy vele együtt történő elköltözését, illetve a lakásba történő állandó jellegű befogadását. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony mellett kell bérbe adni.

9.§

BÉRBEADÁS ELHELYEZÉSI KÖTELEZETTSÉG ESETÉN

- (1) Egy szobás komfort nélküli lakást, vagy szükséglakást lehet meghatározott időre bérbe adni annak, aki:
 - a) intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról, valamely önkormányzat, vagy jogelődje javára - 5 éven belül- ,
 - b) akit a bíróság saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezett a lakás elhagyására.
- (2) Másik lakást lehet bérbe adni annak is, akinek a bérbeadó felmondta a szerződését és
 - részére csere-lakást kell adni, vagy
 - pénzbeli térítés mellett csere-lakás biztosításában állapodtak meg.
- (3) Amennyiben csere-lakás biztosítására pénzbeli térítés mellett kerül sor, a két lakás közötti értékkülönbséget a pénzbeli térítés megállapításánál figyelembe kell venni.

10.§

BÉRBEADÁS KÖZÉRDEKŰ CÉLBÓL

- (1) Közérdekű célok megvalósítása érdekében lehet lakást meghatározott időre bére adni, ha erre:
 - városrendezési célok megvalósítása miatt lefolytatott kisajátítás, szanálás, elhelyezés,
 - közfeladatot ellátó, vagy az önkormányzati alapellátás szempontjából szükséges szakember elhelyezése, vagy
 - katasztrófa, közveszély elhárítása miatt van szükség.

- (2) A rendeletben meghatározott egyéb feltételektől az (1) bekezdésben foglalt esetekben a Képviselőtestület eltekinthet (rászorultság, pályázat, lakásigény mértéke, stb.)

11.§

LAKÁS MÁS CÉLRA TÖRTÉNŐ HASZNÁLATA

- (1) Lakást nem lakás céljára csak a Képviselőtestület hozzájárulásával lehet bérbe adni, ha:
- városfejlesztési, rendezési,
 - az önkormányzati alapellátási feladatok,
 - vagy más közérdekű okból feltétlenül szükséges és a feladat másként nem oldható meg.
- (2) Lakást nem lakás céljára meghatározott időre lehet bérbe adni. Amennyiben a Képviselőtestület nem önkormányzati szervnek, meghatározatlan időre engedélyezi a lakás más célra történő felhasználását, a szerv köteles lakáspótlási kötelezettségének eleget tenni, a Képviselőtestület által meghatározott módon.
- (3) A lakás egy részét a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával meghatározott ideig más célra is használhatja, amennyiben:
- a) a bérlő saját jogán, vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban gazdasági, vagy szolgáltatási tevékenységet végezni, és
 - b) bérlőtársak esetében ehhez a bérlőtársak is hozzájárultak.
- (4) A lakás egy részének más célra történő igénybevétele esetén a bérbeadói hozzájárulás megadásával egyidejűleg a bérleti szerződést is módosítani kell. A bérbeadói hozzájárulás nem pótolja a tevékenységhez szükséges más hatóságok engedélyét.
- (5) A lakás, illetve a lakás egy részének más célra történő igénybevétele esetén a bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az igénybe vett terület után a lakásra egyébként megállapított bér háromszorosát fizeti.

12.§

- (1) Bérlőtársi jogviszony csak házastársak és legalább 3 éve együttlakó élettársak között létesíthető.
- (2) A bérlőtársi jogviszony elismerését a bérlőnek írásban kell kérniük a pályázat benyújtásával egyidejűleg, illetve a bérleti szerződés megkötése előtt. Amennyiben a szerződés a rendelet hatálybalépésekor fenn áll, az érdekeltek kérik a szerződés módosítását.

13.§

- (1) A rendelet hatályba lépése után önkormányzati lakásra társbérletet létesíteni nem lehet.

III.

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

14.§

- (1) A Képviselőtestület felhatalmazza az 1.§ (3) bekezdésében megjelölt bérbeadót, hogy a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a bérlővel kötendő megállapodás tartalmát meghatározza.
- (2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

- (3) Erre vonatkozó megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és befejezés határidejét és a mindkét fél által elfogadott, szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget.
- (4) A megállapodásban rögzíteni kell azt is, hogy a bérlő ráfordításait milyen formában, mértékben és időtartam alatt nyerheti vissza (lelakás).
- (5¹⁹) *A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a bérlő köteles – a szociális bérlő kivételével - a bérbeadó részére óvadékot fizetni. Az óvadék mértéke a lakás bérének 10 havi összege.*
Az óvadék fedezetül szolgál:
 - a) az épületben a bérlő által okozott kár esetén,
 - b) a bérlőt terhelő karbantartási, javítási költség esetén,
 - c) egyéb, bérlőt terhelő fizetési kötelezettség esetén.
- (6) *Az óvadékból a bérlő követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő a lakás karbantartásával, helyreállításával kapcsolatos, vagy szerződésben vállalt egyéb kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti és azt helyette a bérbeadó végzi el.*
- (7) *A bérleti jog megszűnésekor az óvadékkal a bérbeadó köteles a bérlőnek elszámolni.*
- (8) *A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadó felé előzetesen írásban bejelenteni, és a bejelentésében megjelölni elérhetőségét, a kapcsolattartás módját. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.*

15.§

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
 - a) a lakás burkolatának, ajtainak és ablakainak, valamint berendezéseinek és szerelvényeinek (kapcsolók, csatlakozóaljok, csapok, szelepek, stb.) karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
 - b) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben a bérlő, vagy vele együtt lakó személyek magatartása eredményeként keletkezett hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit a lakásban jogcím nélküli visszamaradt személy esetében is alkalmazni kell.
- (3) A bérlő - a bérbeadóval kötött előzetes megállapodás alapján - a lakáson átalakítási, korszerűsítési munkát végezhet, saját költségén. A lakás visszaadása, vagy cseréje esetén a bérbeadóval szemben költségei megtérítése iránti igényvel nem léphet fel. Jogosult azonban az eredeti állapot helyreállítására, az általa létesített berendezések leszerelésére és elvitelére.
- (4) Bérbeadó a lakásberendezések cseréje esetén azok számlával igazolt bruttó beszerzési költségének 50%-át lakbérkedvezmény formájában elismeri bérlő részére. A kedvezmény havonta legfeljebb a lakbér 50%-áig terjedhet.
Lakásberendezések az alábbiak:
 - a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
 - b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
 - c) melegvízellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
 - d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
 - e) a szellőztetőberendezés (páraelszívó stb.);

¹⁹ Az (5)-(8) bekezdést a 8/2006. (III. 31.) Ör módosította

- f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb);
- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;
- i) a lakás elektromos vezetékéhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.
- j) *A lakás padló és csempeburkolatai*²⁰

(5) A (4) bekezdésben foglalt kedvezmény legfeljebb három évig érvényesíthető. Amennyiben bérlő lakásbérleti jogviszonya a három évnél hamarabb szűnik meg és a lakásbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, a kedvezmény a lakásbérleti jogviszony megszűnése napjáig vehető igénybe. A kedvezményt lakbérhátralékkal, valamint a rendelet 34. § (4) bekezdésében szabályozott lakbérfizetési kedvezménnyel rendelkező bérlő nem veheti igénybe.²¹

(6²²) *A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.*

16.§

- (1) A felek akár a szerződéskötéskor, akár megszűnésekor megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a kölcsönösen elfogadott költségtérítés fejében.
- (2) Amennyiben a bérlő a lakás rendeltetésszerű állapotban történő visszaadási kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó jogosult a munkálatokat bérlő terhére elvégeztetni.

17.§

- (1) A bérlő - a törvényben meghatározott eseteken kívül - a lakásba a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján befogadhatja élettársát, testvérét, vele együtt nem lakó gyermekétől született unokáját azzal, hogy ők a bérleti jogviszony folytatására nem jogosultak, a bérleti jogviszony megszűnése esetén kötelesek a lakásból elköltözni.
- (2) A bérbeadó a hozzájárulást a bérlő (bérlőtársak) és a befogadandó személy együttes kérelmére akkor adhatja meg, ha kérelmükben egyben nyilatkoztak arra vonatkozóan is, hogy az (1) bekezdésben foglalt feltételeket tudomásul veszik.

18.§

- (1) A határozatlan idejű lakásbérlet esetén a bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a bérleti jogviszony folytatása ellenében kössön tartási szerződést és ennek alapján az eltartót a lakásba befogadja, ha egyébként nem állanak fenn a törvényben meghatározott kizáró feltételek.
- (2) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásánál a 17.§ rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
- (3) Nem adható bérbeadói hozzájárulás, ha az eltartó a bérlő közeli hozzátartozója, illetve tartásra kötelezhető rokona és a Tv. 22.§ (3) bekezdésében foglalt körülmények állapíthatók meg.

19.§

- (1) A lakás egy része a bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adható.

²⁰ 36/2004. (XI. 25.) Ör rendelettel módosított szöveg.

²¹ A 24/2002. (XI. 28.) Kt. sz. rendelettel módosított szöveg.

²² A 8/2006. (III. 31.) Ör módosította

- (2) Nem adható bérbeadói hozzájárulás egyszobás lakás, vagy a lakás egészének albérletbe adásához, kivéve ha a bérlő:
 - hosszabb ideig gyógykezelésben részesül,
 - katonai szolgálatot teljesít,
 - külföldön, illetve tartósan lakóhelyén kívül dolgozik, vagy tanulmányokat folytat és ott nincs önálló lakása,
 - szabadságvesztés büntetését tölti,
 - családi, illetve egészségi körülményei ezt indokolják
- (3) Nem adható bérbeadói hozzájárulás annak sem, aki lakbérkedvezményben, vagy lakásfenntartási támogatásban részesül.
- (4) A bérlő bérleti jogviszonyának megszűnésével az albérleti jogviszony is megszűnik. Az albérló a lakás bérleti jogviszonyának folytatására nem jogosult.
- (5) A lakás fizetővendéglátás céljára történő hasznosítása esetén is az albérletre vonatkozó előírások az irányadók.

20.§

- (1) Önkormányzati lakás csak másik lakásra, illetve lakásokra, bérleti, vagy tulajdonjogra cserélhető el a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával.
- (2) A bérbeadó a hozzájárulást akkor adhatja meg, ha a csere folytán önkormányzati lakásba költöző bérlő nyilatkozik, hogy a bérleti szerződést az előző bérlővel azonos feltételekkel megköti, annak teljesítésére képes és a bérleti szerződés megkötésének nincs egyéb törvényi akadálya.

21.§

- (1) A rendelet 1.§ (2) bekezdésében meghatározott lakásra a 17.§ - 20.§ rendelkezései nem alkalmazhatók. Ilyen lakásba más személy nem fogadható be, nem köthető eltartási szerződés, nem adható albérletbe és nem cserélhető el.

IV.

A LAKÁSBÉRLET MEGSZÚNÉSÉVEL KAPCSOLATOS SZABÁLYOK

22.§

- (1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntetheti úgy is, hogy a bérlő részére:
 - a) másik lakást ad bérbe, vagy
 - b) a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet, vagy
 - c) a másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.
- (2) Az (1) bekezdés a) pontja alapján adható lakás lehet:
 - azonos szobaszámú, nagyságú, komfortfokozatú,
 - kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú és komfortfokozatú,
 - nagyobb alapterületű, vagy szobaszámú.
- (3)²³ *Ha a bérlő nagyobb alapterületű vagy szobaszámú lakás bérbeadását kéri, ajánlatát akkor lehet teljesíteni, ha legalább 2 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik, vagy egészségügyi körülményei azt orvosilag is indokolják és vállalja az új lakásbérlet esetén megállapított bérleti díj megfizetését.*

²³ Módosította a 21/2006. (VIII. 15.)

- (4) A pénzbeli térítés összegét a lakás forgalmi értéke alapján kell meghatározni. A térítési díj nem haladhatja meg a lakás beköltözhető forgalmi értékének 20 %-át.
- (5) A megállapodáshoz, a pénzbeli térítés fizetéséhez a Képviselőtestület hozzájárulása szükséges.

23.§

- (1) A bérleti jog megszűnése után a lakásban jogcím nélkül lakó bérlő lakáshasználati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.
- (2)²⁴ A használati díj mértéke:
 - a) a lakáshasználat kezdetétől 2 hónapig azonos a lakásra megállapított bérleti díjjal,
 - b) a használat 3. hónapjától emelt összegű használati díjat kell fizetni, amely a 6. hónapig a lakás bérének 3-szoros összege
 - c) a használat 7. hónapjától a használati díj a lakás bérének 5-szörös összege.
- (3) Ezen rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik, lakásra tarthat igényt.

V.

A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

24.§

- (1) Nem lakás céljára szolgáló üres helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után lehet bérbe adni.
- (2) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani a megadott határidőig, s annak tartalmaznia kell:
 - a) a pályázó nevét, címét, a tevékenység folytatására jogosító engedély másolatát,
 - b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
 - c) konkrét ajánlatot.
- (3) A pályázók közül azok részesülnek előnyben, aki a magasabb összegű bér fizetését vállalják.
- (4) Amennyiben az előírt határidőre csak egy pályázat érkezik, a pályázati kiírást egy esetben meg kell ismételni.
- (5) A bérlőt - az Egészségügyi és Szociális Bizottság javaslatát figyelembe véve - a pályázók közül a Képviselőtestület választja ki.
- (6) A pályázatra egyebekben a rendelet 5.-6. §-aiban foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

25.§

- (1) Pályázati eljárás nélkül adható bérbe a helyiség
 - a) az önkormányzat szervének, intézményének,
 - b) aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult,
 - c) akit a bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv meghatároz,
 - d) akit a Képviselőtestület egyedi döntéssel a pályázat alól mentesít.
- (2) A bérlőkijelölési jogra a rendelet 7. §-ában foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

26.§

²⁴ A 8/2006. (III. 31.) Ör módosította

- (1) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak a személynek, akinek az önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj hátraléka van.

27.§

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
 - a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről,
 - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések felújításáról, karbantartásáról,
 - c) az épület, illetve közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról,
 - d) a bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő vállalja munkák értékével emelt bér megfizetését.

28.§

- (1) A helyiségbe más személyt befogadni, illetve a helyiség egy részét albérletbe adni csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával lehet.
- (2) A bérbeadó akkor adhat hozzájárulást, ha:
 - a) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy (albérlő) által végzendő tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
 - b) a befogadott személy, illetve albérlő vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén a helyiséget csere-helyiség biztosítása nélkül kiüríti.
 - c) a bérlő vállalja, hogy a helyiség albérletbe adása esetén emelt összegű bérleti díjat fizet. Az emelt összegű bérleti díj a szerződésben megállapított díj 50 %-kal emelt összege.
- (6)²⁵ *A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a helyiségbe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést túrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a helyiségen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.*

29.§

- (1) A bérlő a bérbeadó előzetes hozzájárulásával a helyiség bérleti jogát másra átruházhatja, illetve a helyiséget elcserélheti.
- (2) A hozzájárulás megadására irányuló kérelemnek tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség címét, rendeltetését, alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
 - b) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását, engedélyezését,
 - c) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által közölt új bérleti díj megfizetését vállalja.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő
 - a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik,
 - c) a helyiség használati értékéhez igazodó új bér megfizetését nem vállalta.
- (4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását közérdekből (településrendezési és fejlesztési, egészségvédelmi ok, stb.) megtagadhatja.
- (5) A bérbeadó előzetes hozzájárulása nem mentesít a tevékenység megkezdéséhez szükséges egyéb hatósági engedélyek megszerzése alól.

²⁵ A 8/2006. (III. 31.) Ör módosította

30.§

- (1) Helyiséget bérbe adni határozott időre, valamely feltétel bekövetkezéséig lehet.
- (2) Meghatározott idő, vagy valamely feltétel bekövetkeztének időtartama legfeljebb 25 év lehet, amely időtartamot *az önkormányzat település- illetve, gazdaságfejlesztési célkitűzései megvalósítása érdekében a bérlő kérelmére - a Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság javaslata alapján - a polgármester meghosszabbíthatja. A polgármester a javaslatot adó bizottságnak havonta, a Képviselő-testületnek évente beszámol a meghosszabbított bérleti szerződésekről.*²⁶

31.§

- (1) A bérbeadó a bérleti jogviszonyt - a törvény keretei között - a felmondással, vagy közös megegyezéssel megszüntetheti.
- (2) A bérleti jogviszony megszüntetésére csere-helyiség biztosításával akkor kerülhet sor, ha:
 - a) a bérleti szerződés ezt a feltételt tartalmazza, és a bérlő azt igényli,
 - b) a bérleti szerződés nem tartalmazza, de a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll,
- (3) A bérbeadó a csere-helyiség biztosítása helyett, vagy ha a csere-helyiséget a bérlő nem fogadja el, arra nem tart igényt, pénzbeli térítés megfizetésére is ajánlatot tehet a bérlőnek.
- (4) A pénzbeli térítés összegét a helyiség forgalmi értéke alapján kell meghatározni. A térítési díj nem haladhatja meg a helyiség forgalmi értékének 20 % -át.
- (5) A megállapodáshoz, a pénzbeli térítés fizetéséhez a Képviselőtestület hozzájárulása szükséges.

32.§

- (1) A bérleti jogviszony megszűnése után a helyiség jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni. A használati díjra a rendelet 23. §-ában foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

33.§

- (1) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor a helyiséget az átadáskori állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. Ennek elmulasztása esetén a bérbeadó a bérlő terhére jogosult a munkálatokat elvégezni.
- (2) ***A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a lakásból a kijelölt bérlő családtagjaival együtt köteles kiköltözni.***²⁷

VI.

A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

34.§

- (1) A lakások és helyiségek bérlője az állagmegóvó, üzemeltetési, felújítási költségek fedezetének megteremtésére bérleti díjat fizet.

²⁶ A 11/2002. (V. 30.) Kt. sz. rendelettel módosított szöveg.

²⁷ A 11/2008. (IV. 17.) Ör-rel módosított szöveg

- (2)²⁸ Az önkormányzati lakások bérleti és külön szolgáltatási díját a rendelet mellékletében foglaltak szerint kell megállapítani. Újonnan épült lakások esetében – a szociális alapú lakások kivételével – *(költségelven bérbe adott lakások)* a bérleti díj nagysága a bérbeadás első évében nem lehet kevesebb, mint az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2%-a, a 2. évtől kezdődően a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét – melyet a Rendelet 1. sz. mellékletének I. 1.1. pontja tartalmaz - úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.
- (3) A bérleti díjat - a szociális alapú lakások kivételével - ennél magasabb összegben lehet megállapítani, ha:
- a pályázó magasabb bérleti díj fizetésére tesz ajánlatot,
 - a bérlő és a bérbeadó magasabb díj fizetésében állapodnak meg.
- (4) A bérleti díj kérelemre, szociális, *valamint közérdekű*²⁹ szempontokat figyelembe véve – meghatározott időre – alacsonyabb összegben is megállapítható.
A lakbér mérsékléséről *szociális alapú bérlet esetén az Egészségügyi és Szociális Bizottság, piaci alapú bérlet és közérdekű célú elhelyezés esetén a Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság dönt.*³⁰
- (5) A kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani. A kérelemnek tartalmaznia kell:
- a kérelmező és a lakás legfontosabb adatait,
 - a közös háztartásban élő kiskorú gyermekek számát,
 - a család jövedelmi és vagyoni helyzetét,
 - nyilatkozatot, hogy részesül-e valamilyen címen szociális támogatásban. Ha igen, akkor az azt megállapító határozat számát,
 - a lakbérmérséklés egyéb indokait.
- (6) A hiányosan beadott kérelmeket a Polgármesteri Hivatal - határidő tüzésével - hiánypótlásra visszaadja. Ha kérelmező a hiánypótlásnak nem tesz eleget, az elbírálásra jogosult a rendelkezésre álló adatok alapján dönt.
- (7) A lakbérmérséklés felső határa – rászorultságtól függően -
- a./ a R. 3. §. /2/ bek. a./ pontja esetében a havi lakbér 25 %-a,
 - b./ a R. 3. §. /2/ bek. b./ pontja esetében a havi lakbér 50 %-a.³¹
- (8) A Képviselőtestület a szociálisan rászoruló bérlő részére lakásfenntartási támogatást nyújthat. Ennek mértékét, feltételeit a 10/2000. /III.31./ KT. számú rendelet határozza meg
- (9) Lakbérmérséklés a piaci alapú bérlet és a közérdekű célból történő bérbeadás esetén is megállapítható, ha a lakbértámogatás összege igazoltan a saját lakáshoz jutás előtakarékoságaként kerül befizetésre. A lakbérmérséklés maximális havi összege a fizetendő lakbér mértékéig terjedhet.³²
- (10) A (9) bekezdésben foglalt előtakarékoság befizetése alól különösen indokolt esetben felmentés adható³³
- (11) A folyósított lakbérmérséklés visszafizetésénél a lakásépítés, -vásárlás helyi önkormányzati támogatásáról szóló 6/1996. /IV. 11./ KT. számú rendelet 6. §. /2/ bekezdése rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (12) A visszafizetési kötelezettség alóli felmentés és mérséklés szabályait a lakásépítés, -vásárlás helyi önkormányzati támogatásáról szóló 6/1996. /IV. 11./ KT.- számú rendelt 6. §. /3/ bekezdése tartalmazza.³⁴

²⁸ A 8/2006. (III. 31.) Ör módosította

²⁹ A 28/2000. (XI. 30.) Kt. sz. rendeletnek megfelelő módosítás

³⁰ A 22/2000. (VII. 26.) Kt. sz. rendelettel módosított szöveg.

³¹ A 22/2000. (VII. 26.) Kt. sz. rendelettel módosított szöveg.

³² A 28/2000. (XI. 30.) Kt. sz. rendeletnek megfelelően módosított szöveg

³³ A 28/2000. (XI. 30.) Kt. sz. rendeletnek megfelelően módosított szöveg

³⁴ A 22/2000. (VII. 26.) Kt. sz. rendelettel módosított szöveg.

35.§

- (1) A helyiségek bérleti díjában a bérlő és a bérbeadó szabadon állapodnak meg, azonban az nem lehet kevesebb a melléklet I.³⁵ pontjában meghatározott díjnál.

36.§

- (1) A képviselő-testület a rendelet mellékletében megállapított lakás alapterületi- és külön szolgáltatás díjait évente módosíthatja.
- (2) Az új bérleti díjat a bérbeadó minden év január 1-ig köteles a bérlővel írásban közölni. Annak kifejezett, vagy hallgatólagos elfogadásával a bérleti szerződés módosul.

37.§

- (1) A lakásbérleti jogviszony tartama alatt a bérlő külön szolgáltatásokat vesz igénybe, amelyekért a melléklet szerinti díjat köteles fizetni.
- (2) Külön szolgáltatásnak minősül:
 - a) a lépcsőház és a függőfolyosó világításának biztosítása,
 - b)³⁶
 - c) a közös helyiségek és a lépcsőház takarítása,
 - d) a lakóépület előtti füvesített terület kezelése,
 - e) a lakóépülethez tartozó 50 m²-t meghaladó, növény- és gyümölcsstermesztés, vagy állattartás céljára alkalmas kert használata. Az építési előírások szerinti előkert figyelmen kívül hagyandó.
 - f)³⁷ a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása
 - g) központi fűtés, meleg-víz ellátás.

VII.

A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

38.§

- (1) A Képviselőtestület a vételi és elővásárlási jog gyakorlását kizárólag azokra a lakásokra, helyiségekre és azon személyeknek biztosíthatja, melyekre, illetőleg akiknek a Tv. ezt lehetővé teszi.
- (2) Az elővásárlási jog jogosultja az elidegenítési lehetőség megnyíltától számított 6 hónapon belül teheti meg vételi ajánlatát. Az ajánlatnak tartalmaznia kell a vásárlási szándékra vonatkozó nyilatkozat mellett a vételár fizetésére, a kedvezmény, engedmény igénybevételére vonatkozó kérelmet is.
- (3) Amennyiben a vételi, illetve elővásárlási jog jogosultja nem él vételi, vagy elővásárlási jogával, vagy üres lakás kerül elidegenítésre, a lakás - a Tv. 50.§-ában foglaltak figyelembevételével - pályázat alapján kívülálló részére is elidegeníthető. A pályázatra a R. 24.§-ban foglalt rendelkezéseket kell értelemszerűen alkalmazni.

³⁵ A 11/2002. (V. 30.) Kt. sz. rendelettel módosított szöveg.

³⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2000. (XI. 30.) Kt. sz. rendelet

³⁷ A 8/2006. (III. 31.) Ör módosította

- (4) A rendelet hatályba lépésekor szolgálati lakásnak minősülő lakások elidegenítésére ezen jelleg megszüntetése után lehet javaslatot tenni.
- (5) Az elidegenítés előkészítését és lebonyolítását - a polgármester irányításával - a Polgármesteri Hivatal végzi.

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁS VÉTELÁRA

39.§

- (1) *Ha a lakást a vételi, illetve elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, a vételár a beköltözhető forgalmi érték 90 %-a, mely összeget a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített beruházás összegével csökkenteni kell.*³⁸
- (2) Kívülálló vevő esetén a vételár a beköltözhető, illetve a lakott forgalmi érték.
- (3) A forgalmi érték megállapítása forgalmi értékbecslés végzésére jogosult által készített szakértői vélemény alapján történik.

40.§

- (1)³⁹ A Képviselőtestület az alábbi kedvezményeket, illetve engedményeket biztosítja:
 - a) ha a vételi, illetve elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg a lakást, a vételár 10 %-át egyösszegben, a szerződés megkötésekor kell megfizetni. A fennmaradó vételárhátralékot 25 év alatt, havi egyenlő részletekben kell megfizetni⁴⁰.
 - b) a vételár egyösszegű megfizetése esetén eladó a vételár 20%-át elengedi. Amennyiben a teljes vételár kiegyenlítése a vásárlástól számított 3 éven belül történik, az engedmény a vételár hátralék 10 %-a, 3 éven túl 2 %-a
- (2)
 - a) kívülálló vevő részére történő értékesítés esetén részletfizetés csak akkor lehetséges, ha nincs olyan vevő, aki a vételárat egyösszegben kifizetné.
 - b) részletvétel esetén a vételár 50 %-át egyösszegben a szerződés megkötésekor kell fizetni, míg a fennmaradó vételárhátralékot 10 év alatt, havi egyenlő részletekben kell megfizetni.
- (3) A Képviselőtestület szociális rászorultság esetén a vételár hátraléokra (részlet-vétel) megállapítandó kamatot csökkentheti, vagy kamatmentes részletfizetést engedélyezhet. A szociális rászorultságra a R. 3. §. (2) bek.-ben foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni. A kamat csökkentésére, vagy elengedésére az Egészségügyi és Szociális Bizottság tesz javaslatot.

41.§

- (1) Részletvétel esetén az Önkormányzat a vételár hátralék erejéig jelzálogjogot, a részletfizetés időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be.⁴¹
- (2) A kedvezménnyel megvásárolt lakások 5 éven belüli elidegenítése esetén a nyújtott kedvezmény összegét egyösszegben vissza kell fizetni.
- (3) Az egyösszegben történő visszafizetés alól a Képviselőtestület - kérelemre - felmentést adhat, ha a lakást a kedvezményben részesülő:
 - a) egyenesági rokona, örökbefogadott, mostoha, vagy nevelt gyermeke, illetve örökbefogadó, mostoha, és nevelő szülője részére idegeníti el és nevezett is kedvezményre lenne jogosult,

³⁸ Módosította a 6/2005. (II. 17.) Ör. rendelet

³⁹ A 8/2006. (III. 31.) Ör módosította a (2) és (3) bekezdést

⁴⁰ A 8/2006. (III. 31.) Ör módosította

⁴¹ Módosította a 6/2005. (II. 17.) Ör. rendelet

- b) házasság felbontása esetén a vagyonközösség megszűntetése érdekében, illetőleg hatósági, vagy bírósági ítélet (határozat) alapján idegeníti el,
- c) családi és életkörülményei jelentősen megváltoztak és a lakást azért idegeníti el, hogy építéssel, vásárlással másik megfelelő lakást szerezzen. A felmentés megadására az Egészségügyi és Szociális Bizottság tesz javaslatot.

ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ HELYISÉGEK VÉTELÁRA

42.§

- (1) Ha a helyiséget az elővásárlási joggal rendelkező bérlő vásárolja meg, a vételár a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a.
- (2) Ha a helyiséget nem a bérlő vásárolja meg, a helyiséget versenytárgyalás útján kell értékesíteni. A vételár azonban a beköltözhető forgalmi értéknél kevesebb nem lehet.

43.§

- (1) A bérlő vásárlása esetén a vételár 50 %-át a szerződés aláírásakor kell kifizetni, míg a fennmaradó vételár megfizetésére 3 évi részletfizetés adható.
- (2) Részletvételnél a vételár hátralékot havi egyenlő részletekben kell - a mindenkor jegybanki kamatokkal növelt összegben - megfizetni.
- (3) Ha a helyiséget nem a bérlő vásárolja meg, részletfizetési kedvezmény nem adható.

44.§

- (1) Részletvételnél a vételárhátralék erejéig jelzálogjogot, a részletfizetés időtartamára pedig elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

VIII.

Záró rendelkezések

45.§

- (1) A rendelet 1.§ (2) bekezdés szerinti bérbeadásnál a lakásbérleti szerződés a költségvetési szervvel létrejött munkaviszony, közalkalmazotti, köztisztviselői viszony (munkaviszony) fennállásáig köthető.
- (2) Ha a bérlő a munkaviszonyát a bérbeadó (munkáltató) által meghatározott idő előtt megszünteti, bérleti jogviszonya cserelakás biztosítása nélkül megszűnik, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

46.§

- (1) A lakások bérletével, elidegenítésével érintett állampolgárok az alábbi személyi adataikat kötelesek a beadványaikban feltüntetni:
 - név,
 - előző név,
 - leánykori név,
 - születési hely, és idő,

- anyja neve,

-⁴²

- állandó lakcím,

- tartózkodási hely,

Az adatok csak a kérelmek elbírálásához használhatók fel.

(2) Az önkormányzati lakásokról és helyiségekről a bérbeadó az alábbi nyilvántartást köteles vezetni.

a lakás

- címe

- alapterülete

- komfortfokozata

- szobaszáma

- a bérlő neve

- a bérleti díj összege

- a bérlet időtartama - a bérlet időtartama

- legutóbbi felújítás ideje - felújítás ideje

a helyiség

- címe

- alapterülete

- jellege

- helyiségek száma

- a bérlő neve

- a bérleti díj összege

47.§

- (1) Ezen rendelet 1994. január 1-jével lép hatályba azzal, hogy
- a hatályba lépéskor fennálló lakásbérleti szerződések esetében a lakbér 1994. június 30-ig nem emelhető,
 - külön szolgáltatások díjára vonatkozó rendelkezése 1995. január 1-től alkalmazhatók.
- (2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-ban, illetve az 1993. évi LXXVIII. Tv-ben foglalt rendelkezések az irányadók.

48. §

- (1) Ezen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:
- az egyes lakásügyi jogszabályok végrehajtásáról szóló 3/1986. (VI.12.) Tr. számú rendelet,
 - az ezt módosító 4/ 1991. (XII.28.) KT. sz. rendelet,
 - a lakbérekről szóló 10/1992. (VI.5.) KT. sz. rendelet,
 - az ezt módosító 17/1992. (VIII. 5.) KT. sz. rendelet.

Mórahalom, 2008. április 17.

Nógrádi Zoltán sk.
polgármester

Dr. Szántó Mária sk.
jegyző

⁴² Hatályon kívül helyezte a 43/2005. (XII. 16.) Ör

Mórahalom Város Képviselőtestülete
29/1993.(XII.31.) Ör
1.sz. melléklete⁴³

A LAKÁSOK BÉRÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

(I.) A LAKBÉR MÉRTÉKE:

1. Belterületi, újonnan épült összkomfortos lakások bére

Malmos rét és Kissori út, Bartók Béla utca, Bajcsy-Zsilinszky utca, István király út 2. és 2/a. sz. alatti tetőtéri új lakások

- 1.1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 350,-Ft/m²
1.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 208,-Ft/m²

2. Belterületi, városközpontban elhelyezkedő, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakások bére
Millenniumi sétány

- 2.1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 245,-Ft/m²
2.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 208,-Ft/m²

3. Belterületi részlegesen komfortosított

- 3.1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 214,- Ft/m²
3.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 180,- Ft/m²

4. Belterületi komfortos lakások bére

Az 1.-3. pontban fel nem sorolt belterületi lakások

- 4.1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 228,-Ft/m²
4.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 193,-Ft/m²

5. Belterületi félkomfortos, valamint komfort nélküli lakások bére

Az 1. –3. pontban fel nem sorolt belterületi lakások

- 5.1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 152,-Ft/m²
5.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 119,-Ft/m²

6. Külterületi lakások bére

- 6.1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 121,-Ft/m²
6.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 105,-Ft/m²

7. Szükség lakások lakbére

59,-Ft/m²

(II.) A KÜLÖNSZOLGÁLTATÁS DÍJA:

- a) a 37.§./2/ bekezdés a)-d) pontjaiban foglaltak mértéke a mindenkorl lakbér 10 %-a, amely az (1) bekezdésben foglaltan a lakbérbe került beépítésre.
b) a 37.§./2/ bekezdés f) és g) pontjában foglaltakat a következők szerint kell alkalmazni.

FŰTÉSI DIJ:

⁴³ Módosított a 38/2007. (XII. 27.) Ör

Az egy fűtött légm³ egy órára eső energiaszükségletét 0,210 MJ mértékben kell megállapítani és a mindenkori lakossági gázárnak megfelelően kell meghatározni a fizetendő díjat, energia adó nélkül.

Ez esetben az éves fűtési idő 2184 óra

1 óra eső térítési díj, Ft = /lakás lég m³ x 3225 x 0,21 MJ/lég m³/óra x gázár Ft/MJ / : 12

MELEGVÍZ-DÍJ:

180 l/fő/nap befolyó víz 70 %-át alapul véve 0,25 MJ/l felfűtési energia-szükségletből indulva a mindenkori gázárral számolva kell a térítési díjat megállapítani, energia adó nélkül.

1 hónapra egy főre eső melegvíz-szolgáltatási díj Ft =180 l/fő/nap x 0,7 x 0,25 MJ/l x gázár Ft/MJ x 30,4 nap/hó

IVÓVÍZ-DÍJ:

180 l/fő/nap fogyasztást feltételezve a mindenkori lakossági vízárnak megfelelően kell a fizetendő térítési díjat megállapítani + a fogyasztástól függetlenül meg kell fizetni a lakossági alapidíjat, valamint a feltételezett fogyasztás utáni díjat

CSATORNA HASZNÁLATI-DÍJ:

180 l/fő/nap ivóvízfogyasztást feltételezve a mindenkori lakossági csatornahasználati díjnak megfelelően kell a fizetendő térítési díjat a 100 %-os fogyasztást figyelembe véve + a fogyasztástól függetlenül meg kell fizetni a lakossági alapidíjat

(III.) A KERTHASZNÁLAT KÜLÖN DÍJA:

6 Ft/m²/év, amely azonban az évi 6000,- Ft-ot nem haladhatja meg.