

Abádszalók Város Önkormányzat Képviselő-testületének

5/2019. (IV.26.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Abádszalók Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjaiban, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében és a 84. §-ában kapott felhatalmazása alapján az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja.

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. Bevezető rendelkezések

1. § A rendelet célja, hogy megállapítsa az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának törvényben nem szabályozott részletes feltételeit és eljárási rendjét, biztosítva ezzel a lakásokkal és a helyiségekkel való eredményes gazdálkodást.

2. § E rendelet hatálya kiterjed Abádszalók Város Önkormányzatának tulajdonában álló minden lakásra (a továbbiakban: lakás), és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség). Az önkormányzat tulajdonában lévő e rendelet alapján bérbe adható lakásokat és helyiségeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

3. § (1) Abádszalók Város Önkormányzatának Képviselő-testületét (a továbbiakban: Képviselő-testület) megilletik és terhelik az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lakások és helyiségek tekintetében a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összessége.

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

(3) A tulajdonosi és bérbeadói jogok gyakorlásához szükséges előkészítő feladatokat e rendeletben meghatározott módon az Abádszalóki Közös Önkormányzati Hivatal (továbbiakban: lakásüzemeltető) látja el.

(4) Ha e rendelet nem jelöli meg a tulajdonosi jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítő szervezeteket és személyeket, az a Képviselő-testületet illetik meg és terhelik.

2. Értelmező rendelkezések

4. § E rendelet alkalmazásában

- a) jogszerűen együtt költöző: az a természetes személy, aki a lakás bérbeadását igénylő vagy arra pályázó személlyel együtt költözik a lakásba és a b) pontban meghatározott feltételeknek megfelel,
- b) jogszerűen együtt lakó: az a természetes személy, akit a bérlő a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezéseire tekintettel a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be, vagy akit a bérlő a bérbeadó vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja hozzájárulásával fogadhat be,
- c) személyes adat: az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Info tv.) 3. § 2. pontja szerinti fogalom.

3. A személyes adatok kezelésének szabályai

5. § (1) A bérbeadó az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátása, az egyes kérelmek vagy pályázatok elbírálása céljából személyes adatokat kezel.

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

(3) 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.

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

4. Bérbeadói jogok és kötelezettségek

6. § A lakásüzemeltető feladatai:

- a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, helyiségekről, bérlőkről, lakbérekről, hátralékokról, kérelmekről,

b) ellátja azokat a feladatokat, amelyek a lakáskezelési, üzemeltetési, karbantartási, felújítási, hibaelhárítási tevékenységgel kapcsolatosak,

c) előkészíti és megköti a lakásbérleti szerződéseket,

d) végzi a lakások rendeltetésszerű használatával, átadásával, visszavételével kapcsolatos feladatokat,

e) beszedi a lakbéreket, a külön szolgáltatási díjakat, végzi a behajtásukkal kapcsolatos feladatokat,

f) rendszeres információt nyújt a polgármesternek, képviselő-testületnek, bizottságnak az üzemeltetésében lévő lakások és helyiségek bérbeadói jogainak gyakorlásáról, a kötelezettségek teljesítéséről,

g) javaslatot tesz a lakbérek e rendeletben szabályozott mértékének módosítására.

h) Elkészíti, közzéteszi a pályázat útján hasznosítható bérleményekre vonatkozó pályázati hirdetményt.

7. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására a lakásüzemeltető minden év január 30. napjáig javaslatot köteles készíteni, melyet jóváhagyásra a polgármester részére meg kell küldeni.

(2) A lakáshasznosítási javaslat elkészítésénél figyelembe kell venni, hogy elsősorban a szociális helyzetük alapján rászoruló lakhatását kell megoldani.

(3) A lakáshasznosítási javaslatban meg kell határozni

a) a várhatóan megüresedő lakások számát,

b) a szociális alapon, költségelven és piaci alapon bérbe adható lakások számát lakástípusonként,

c) közérdekű célok megvalósítása érdekében szükséges lakások számát.

II. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony szabályai

5. Lakás bérbeadásának általános szabályai

8. § (1) Önkormányzati lakás bérletére nagykorú személy jogosult.

(2) Nem lehet önkormányzati lakás bérlője az

a) aki és a vele együttköltöző személyek bármelyike beköltözhető, önálló lakás tulajdonával, önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával rendelkezik; házastársak, élettársak olyan közös lakás tulajdonával rendelkeznek, ahol tulajdoni hányaduk összege az 1/1 tulajdoni arányt eléri,

b) aki a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül önkormányzati bérlakásra fennálló jogviszonya alatt tartozást halmozott fel és tartozását a bérleti jogviszony megszűnését követően sem rendezte, vagy bérleti jogviszonya ez okból került megszüntetésre,

c) aki kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé.

(3) Az önkormányzati lakás céljára szolgáló bérlemény bérleti jogviszonyának ideje – az e rendeletben foglalt kivételekkel - legfeljebb 2 év lehet, melynek elteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt.

(4) A bérlő köteles a lakásban életvitelszerűen lakni.

(5) A lakásbérleti szerződés a bérlő kérelmére meghosszabbítható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak.

(6) A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 30 napig kérheti lakása további bérbeadását.

(7) A bérlőnek a lakásbérleti szerződés időtartamának meghosszabbítására, újabb bérleti szerződés megkötésére irányuló kérelme csak akkor teljesíthető, ha maradéktalanul eleget tett lakbér- és közüzemi díjfizetési kötelezettségeinek. A közüzemi díjfizetési kötelezettség teljesítését a közüzemi szolgáltató igazolásával köteles a bérlő bizonyítani.

(8) A bérleti szerződés megkötésekor – a szociális alapon történő bérbeadás kivételével – a bérbeadás feltételeként – ha e rendelet másként nem rendelkezik - 3 havi lakbérnek megfelelő összeg megfizetését köti ki a bérbeadó óvadékként.

(9) Az óvadék az önkormányzati bérlakással összefüggő lakbér, lakbérrel együtt fizetendő külön szolgáltatási díjak, valamint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek biztosítására szolgál.

(10) Az óvadék tárgya kizárólag pénz lehet, melyet a leendő bérlő forintban a bérbeadó által meghatározott számlára köteles megfizetni.

(11) Az óvadékra vonatkozó kikötéseket a bérleti szerződés tartalmazza.

(12) Ha a bérlő a lakást a lakásbérlet megszűnésekor a leltár szerint feltüntetett tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadta és a (8) bekezdésben foglaltak jogcímén a bérbeadó felé tartozás nem áll fenn, részére az óvadékot vissza kell fizetni. Amennyiben a nem rendeltetésszerű használatból eredően a bérlő a bérbeadónak kárt okozott és az óvadék összege ezt nem fedezi, a bérlő köteles a károkat a bérbeadónak megtéríteni.

(13) Az óvadék összegével a bérbeadó köteles a bérleti szerződés megszűnését követően, legkésőbb a lakás bérbeadó részére történő visszaadását követő 30 napon belül a bérlőnek elszámolni.

(14) A bérlő elhalálása esetén az óvadék összegével kapcsolatban a Ptk-nak az öröklési jog általános szabályaira vonatkozó rendelkezései szerint kell eljárni.

(15) A bérlő a bérleti díjat havonta előre a tárgyhónap 15. napjáig köteles a bérbeadónak megfizetni.

6. Önkormányzati lakás bérletére irányuló kezdeményezés

9. § (1) Önkormányzati lakás bérletére irányuló kezdeményezést (a továbbiakban: kérelem) – a 25. §-ban foglalt bérbeadás kivételével – írásban a lakásüzemeltető részére szükséges benyújtani, nyilatkozva jelen rendelet 8. § és 10. §-aiban foglaltakra.

(2) Házastársak, élettársak lakás bérbeadására kérelmet kizárólag együttesen nyújthatnak be.

(3) A kérelmező adatainak, vagyoni, jövedelmi viszonyainak megváltozását a változástól számított 30 napon belül köteles bejelenteni.

7. A lakás bérlőjének kiválasztása

10. § (1) Önkormányzati lakás megüresedése esetén - 25. §-ban foglalt kivétellel – a nyilvántartott kérelmek alapján a polgármester dönt a bérbeadásról, melyről a kérelmezőt a döntést követő 8 napon belül írásban értesíti.

(2) A döntés során előnyben kell részesíteni azt a kérelmezőt,

- a) aki legalább öt éve abádszalóki lakóhellyel rendelkezik,
- b) aki kiskorú gyermekekkel költözik az igényelt bérlakásba,
- c) az együttköltöző személyek között tartós beteg van.

8. Lakásbérleti szerződés megkötése, tartalma

11. § (1) A bérbeadó írásbeli értesítésének kézhezvételét követő 8 napon belül a kijelölt bérlő köteles a bérbeadóval szerződést kötni.

(2) Ha a kijelölt bérlő mulasztása miatt a bérleti szerződés nem jön létre, a bérbeadó szerződéskötési kötelezettsége megszűnik. A bérbeadó erről a kijelölt bérlőt értesíti.

(3) Ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban a lakást nem veszi birtokba, az a bérleti szerződéstől való elállásnak minősül. Ebben az esetben a bérbeadó a lakásra – a közérdekű elhelyezés, valamint bérlőkijelölési jog alapján biztosított lakást kivéve – más személlyel köthet szerződést.

(4) Amennyiben a bérlő vagy a vele együtt költöző személy beköltözhető lakástulajdont szerez, úgy köteles azt 30 napon belül bejelenteni, a bejelentést követő legkésőbb 60. napon a lakásbérleti szerződés megszűnik. Amennyiben a lakást nem hagyja el úgy használati díjat köteles fizetni.

12. § A bérleti szerződésnek legalább az alábbiakat tartalmaznia kell:

- a) a bérlet jogviszony időtartamát,
- b) a lakás azonosító adatait – címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata,
- c) a lakás helyiségeinek felszereltségét, berendezéseit,
- d) a bérlő vagy bérlőtársak személyazonosító adatait,

- e) a bérlővel jogszerűen együtt költöző személyek számát, személyazonosító adatait,
- f) az életvitelszerű lakásban lakás kötelezettséget, az ezzel kapcsolatos bejelentési kötelezettséget,
- g) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, akkor ennek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
- h) a lakbér összegét és esedékességének időpontját,
- i) a birtokbaadás időpontját,
- j) a bérlő lakáshasználattal kapcsolatos kötelezettségeit,
- k) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

9. A bérbeadó és a bérlői jogai és kötelezettségei

13. § (1) A bérbeadó köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérlőnek átadni.

(2) A bérbeadó a birtokba adáskor a helyszínen leltárt készít, melyben feltünteti a lakás, és a lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt – észrevételeinek írásbeli rögzítésével – a lakás átadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(3) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a lakásüzemeltető gondoskodik.

(4) A lakásbérleti szerződésben kiköthető, hogy ha a bérlő a lakást korszerűsíti, vagy egyéb szempontból a lakás jobb használatát eredményező átalakítást végez, az nem járhat a lakás komfortfokozatának, szobaszámának megváltoztatásával.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott esetben meg kell jelölni az elvégzendő munkát, befejezésének határidejét, várható költségét, azt, hogy az teljes mértékben a bérlőt terheli és annak bérbeadó általi megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnése után nem jogosult.

(6) A korszerűsítési, átalakítási munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles beszerezni, a nem szakszerű munkavégzéssel okozott kárért teljes mértékben felel.

(7) A bérbeadó köteles gondoskodni a kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a lakásban lévő fogyasztásmérő, a biztosítótáblától kezdődő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

(8) A bérbeadó szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését, melyről jegyzőkönyvet köteles felvenni.

(9) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás tisztántartásáról, belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről, kivéve, ha arra a falban, vagy földemben lévő vezeték javításával összefüggő helyreállítási munkákkal, tovább az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatosan kerül sor.

(10) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben meghatározott kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, a lakás berendezéseinek állapota szükségessé teszi.

(11) A bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére átadni. Az átadásról a lakásüzemeltető a helyszínen jegyzőkönyvet készít, melyben rögzíti a lakás tényleges állapotát, a hibákat és hiányosságokat.

(12) A (11) bekezdésben foglalt hibák és hiányosságok kijavítása a bérlő kötelezettsége, melynek elmulasztása esetén e rendelet 8. § (9) bekezdésében foglaltak alkalmazandók.

(13) Ahol az Ltv. a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében az Ltv. és e rendelet keretei között a bérbeadó szabadon állapítja meg.

10. A lakbér mértéke

14. § A lakbérek mértékét e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

11. A bérbeadói hozzájárulás szabályai

15. § (1) A bérlő egy lakószobásnál nagyobb szobaszámú lakása egy részét – kizárólag lakás céljára – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja.

(2) A bérbeadó az albérletbe adáshoz akkor járul hozzá, ha az albérlővel együtt az együttlakó személyek minden tagja részére legalább 10 m² nagyságú lakóterület biztosítható.

(3) Bérlőtársi jogviszony esetén az albérletbe adáshoz a bérlőtárs hozzájárulása is szükséges.

(4) A lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő a bérlő lakásbérleti szerződésének megszűnését követően elhelyezésre nem tarthat igényt.

16. § (1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kezdeményezhetik a bérbeadónál.

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

(3) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki

a) a bérlő gyermeke, örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője, örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője és

b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

17. § (1) Az önkormányzati lakásba az Ltv. 21. § (2)-(4) bekezdésében, valamint a 88/A § (3) bekezdésében meghatározott személyek kivételével más személy befogadásához történő hozzájárulás megadásáról a bérbeadó dönt.

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

(3) A kérelemhez csatolni kell a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérlő és a bérbeadó között létrejött bérleti szerződés megszűnésével egyidejűleg az önkormányzati lakást elhelyezési igény nélkül elhagyja.

12. A lakásbérleti jogviszony megszűnése

18. § (1) A lakásbérleti szerződés a lakástörvényben foglaltak szerint szűnik meg.

(2) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a bérlőt térítési díj nem illeti meg.

(3) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, és nincs a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személy, az örökös köteles a lakást a bérlő halálát követő 30 napon belül kiüríteni és a lakásüzemeltető részére átadni. A lakás leadásáig e rendeletben szabályozottak szerint az örökös köteles használati díjat fizetni.

(4) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a lakásüzemeltető az örökös költségére és veszélyére raktárban helyezi el és gondoskodik őrzéséről.

(5) Ha az elhalt bérlőnek lakbértartozása vagy az elhalt jogcím nélküli lakáshasználónak használati díj tartozása van, a polgármester hagyatéki teherként igényét köteles bejelenteni.

(6) Ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően a lakást nem bocsátja üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a lakásüzemeltető rendelkezésére, a lakásüzemeltető a lakás kiürítése iránt peres eljárást kezdeményez.

13. Jogcím nélküli lakáshasználat

19. § (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.

14. A bérbeadás jogcímei

20. § Lakás bérbe adható

- a) szociális alapon,
- b) költségelven,
- c) piaci alapon,
- d) a rendeletben meghatározott közérdekű célok – szakember ellátás – megvalósítása érdekében.

15. Szociális alapon történő bérbeadás szabályai

21. § (1) Szociális alapon történő bérbeadásra az a nagykorú, abádszalóki lakóhellyel rendelkező Európai Gazdasági Térség állampolgára jogosult, aki és a vele jogszerűen együttköltöző személyek

- a) a rendelet 8. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelelnek,
- b) tulajdonában nincs 1.000.000 Ft-ot meghaladó vagyontárgy,
- c) együttes jövedelmükből számított egy főre eső nettó jövedelem a bérbeadás időpontjában a mindenkori öregségi nyugdíjminimum
 - ca) egyedülálló személy esetén 200 %-át eléri, de a 290 %-át nem haladja meg,
 - cb) 2-4 fős család esetén a 115 %-át eléri, de a 145 %-át nem haladja meg,
 - cc) 5 vagy ennél több fős család esetén a 100 %-át eléri, de a 200 %-át nem haladja meg.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában jövedelemnek a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározottak minősülnek.

22. § A bérbe adható lakás nagysága a jogszerűen együttköltözők számától függően az alábbi:

- a) 1-2 személy esetén 1 szoba,
- b) 3 személy esetén 1 – 1,5 szoba
- c) 4 személy esetén 1,5 – 2 szoba

d) 5 vagy ennél több személy esetén 2,5 – 3 szoba.

23. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adható lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés legfeljebb egy év meghatározott időtartamra köthető.

(2) Amennyiben a bérlő a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek megfelel, kérelmére a lakásbérleti szerződés újabb, legfeljebb egy év meghatározott időtartamra több alkalommal is meghosszabbítható.

(3) Ha a bérlő a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek nem felel meg, a lakásbérleti szerződésének meghosszabbítására költségelven megállapított lakbér alkalmazásával kerülhet sor.

(4) Ha a bérlő a költségelven megállapított lakbér fizetését nem vállalja, lakásbérleti szerződése megszűnik és a cserelakás biztosítása nélkül a lakás elhagyására köteles.

16. Költségelven történő bérbeadás szabályai

24. § (1) Költségelven történő bérbeadásra az az abádszalóki lakóhellyel vagy munkahellyel rendelkező Európai Térség állampolgára jogosult, aki a rendelet 8. § (1) bekezdésben foglalt feltételnek megfelel, és a jogszerűen együttköltözők igazolt havi nettó összjövedelmének meghaladja a 21. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt felső mértéket.

(2) A lakásbérleti szerződés kérelemre egymást követő több alkalommal, alkalmanként egy évvel meghosszabbítható, ha az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek a bérlő megfelel.

(3) A lakásbérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelemben a bérlő szociális alapon történő bérbeadást kérheti. Amennyiben a szociális bérbeadás feltételei fennállnak, részére a lakbért szociális alapon kell megállapítani.

(4)¹ A közüzemi számlák valamennyi bérlemény esetében Abádszalók Város Önkormányzata nevére érkeznek, azokat az Abádszalóki Közös Önkormányzati Hivatal továbbszámlázza 10 napon belül.

17. Piaci alapon történő bérbeadás szabályai

25. § (1) Piaci alapon kell bérbeadni jelen rendelet 1. mellékletében meghatározott piaci alapon történő bérbeadásra megjelölt megüresedő önkormányzati lakásokat.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakások pályázati eljárás keretében kerülnek bérbeadásra.

(3) A bérleti jogviszony egy év meghatározott időtartamra létesíthető.

(4) A bérleti jogviszony létesítésére az az Európai Gazdasági Térség állampolgára pályázhat, aki

a) abádszalóki lakóhellyel vagy munkahellyel rendelkezik,

¹ Módosította a 18/2021. (IX.9.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2021. szeptember 10. napjától.

- b) és a vele jogszerűen költöző megfelel a rendelet 8. § (1) bekezdésében foglalt feltételnek,
- c) és a vele együtt költözők rendelkeznek olyan igazolt összjövedelemmel, amely biztosítja azt, hogy a lakbér összege nem haladja meg a nettó összjövedelmük 20 %-át.

(5) A pályázati kiírásnak legalább tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás pontos címét,
- b) a meghirdetett lakás műszaki állapotát, felszereltségét, és egyéb lényeges jellemzőit,
- c) a bérleti szerződés időtartamát,
- d) a fizetendő lakbér összegét,
- e) az óvadék mértékét,
- f) a pályázat benyújtásának, és elbírálásának határidejét.

(6) Ha a lakásra kettő vagy több pályázó, azonos feltétellel pályázik, úgy közülük a legmagasabb igazolt jövedelemmel – együtt költözők esetén összjövedelemmel – rendelkező pályázóval létesíthető bérleti jogviszony.

(7) Ha a pályázat nyertese visszalép, vagy ezen túl a sorrend megtartásával a lakásbérleti szerződés megkötésére jogosult visszalépése esetén a sorrendben őt követő pályázóval létesíthető bérleti jogviszony.

(8) Ha a lakásra érvényes pályázat nem érkezett, a lakás költségelven adható bérbe.

(9) Bérleti díj emelés csak az egyösszegű befizetéssel érintett időszak leteltét követően érvényesíthető.

(10) A lakásbérleti szerződésben meghatározott idő lejárta előtt benyújtott kérelem alapján a lakásbérleti szerződés egymást követő több alkalommal, alkalmanként legfeljebb 1 évvel meghosszabbítható.

18. Bérbeadás közérdekű célból

26. § (1) A polgármester dönt arról, hogy meghatározott időre a közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, valamint munkaviszonyának fennállása alatt lakásbérleti szerződést kell kötni

- a) az önkormányzat által ellátott feladatok ellátása érdekében foglalkoztatott, vagy
- b) a város gazdasági életében fontos szerepet játszó gazdálkodó szervezeteknél, vagy más közérdekű feladat ellátása érdekében foglalkoztatott szakemberekkel.

(2) A lakásbérleti szerződést, az elhelyezést kérő szerv vagy szervezet által megnevezett személlyel kell megkötni. A szerződés időtartamát, az elhelyezést kérő szerv kérelmében foglaltak figyelembevételével a polgármester határozza meg.

(3) Ha a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, vagy munkaviszony nyugdíjazás miatt szűnik meg, a bérleti jogviszony a Képviselő-testület egyedi döntése alapján meghosszabbítható.

(4) A bérleti díj mértékének meghatározásánál a költségelven történő bérbeadás díjtételét kell alkalmazni.

III. Fejezet

A helyiségek bérbeadásának szabályai

19. A bérbeadás módja

27. § (1) Önkormányzati tulajdonú üres helyiség

a) pályázat útján,

b) pályázat nélkül

hasznosítható.

(2) Üres helyiségnek minősül a helyiség, ha a helyiség bérletére kötött határozott idejű bérleti jogviszony időtartama lejárt, vagy a jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésében a felek megállapodnak, és a szerződés megszűnéséig kevesebb, mint 2 hónap van hátra.

(3) Bérleti jogviszony megszűnése esetén az ingatlanból a bérlőnek a megszűnés napjáig ki kell költöznie, azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltetőnek át kell adnia. Ennek elmulasztása esetén jogcím nélküli használóvá válik, és a jogcím nélküli használattal érintett időszakra vonatkozóan használati díjfizetési kötelezettség terheli.

20. Bérbeadás pályázat útján

28. § (1) A pályázatot a polgármester írja ki, melyet a város honlapján és a Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján történő megjelenést követő 15 napi kifüggesztés útján közzé kell tenni.

(2) A pályázati kiírásnak legalább tartalmaznia kell:

a) a meghirdetett ingatlan pontos címét,

b) a meghirdetett helyiség műszaki állapotát, felszereltségét, és egyéb lényeges jellemzőit,

c) a bérleti szerződés időtartamát,

d) az előre egy összegben megfizetendő, 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték mértékét,

e) a pályázat benyújtásának, és elbírálásának határidejét,

f) pályázati induló bérleti díjat,

g) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett ingatlan esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeinek a bérleti díjba történő beszámítás módját,

h) az egyéb pályázati feltételeket, mely során jelezni kell azt, hogy a pályázat kiírója jogosult eredménytelennek nyilvánítani a pályázati eljárást.

(3) A pályázati eljárás során biztosítani kell, hogy a pályázók a bérbeadás jogi feltételeiről részletes tájékoztatást kapjanak.

(4) A pályázatokat a polgármester részére postai úton, vagy személyesen zárt borítékban, 2 példányban írásban és 1 példányban CD-n kell eljuttatni.

29. § (1) A pályázati ajánlat érvényességének feltétele, hogy a pályázó a pályázati kiírásban meghatározott összegű biztosíték 20 %-nak megfelelő összeget a pályázati kiírásban megjelölt számlára befizet és annak pályázati díjként történő befizetését igazolja.

(2) Azoknak a pályázóknak, akik a bérleti szerződés megkötésére jogosultságot nem szereztek, a pályázati eljárás lezárását követően 15 napon belül a pályázati díjat vissza kell téríteni. A pályázat nyertese által befizetett pályázati díjat a 28. § (2) bekezdés d) pontja szerinti biztosítékba be kell számítani.

(3) A polgármester az eljárást lezáró döntése során a pályázatokat rangsorolni köteles.

(4) A bérbeadó írásbeli értesítésének kézhezvételét követő 8 napon belül a pályázat nyertese köteles a bérleti szerződést megkötni.

(5) Ha a pályázat nyertesének mulasztása miatt a bérleti szerződés nem jön létre, a bérbeadó szerződéskötési kötelezettsége megszűnik.

(6) Ha a pályázat nyertese a szerződésben megjelölt időpontban az ingatlant nem veszi birtokba, az a bérleti szerződéstől való elállásnak minősül. Ebben az esetben a bérbeadó a pályázat soron következő helyezettjével köthet szerződést.

(7) A pályázat nyertese a bérleti díjat a bérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. A bérleti díj havonta előre egy összegben a bérbeadó által kiállított számla alapján, legkésőbb a tárgyható 15. napjáig esedékes.

30. § (1) A beérkezett pályázati ajánlatokat a polgármester bírálja el.

(2) Eredménytelen pályázat esetén a polgármester új pályázatot írhat ki.

21. Hasznosítás pályázat nélkül

31. § (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.

22. A bérleti szerződés elemei

32. § Helyiség legfeljebb 5 év határozott időre adható bérbe, melyről a polgármester dönt.

33. § (1) Ha bérlő vállalja, hogy a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával rendeltetésszerű használatra maga teszi alkalmassá, felmerülő költségeit bérleti díj beszámítás útján lehet megtéríteni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti munkákat, azok költségeit, a benyújtandó dokumentumokat a bérleti szerződésben vagy a felek külön megállapodásában rögzíteni kell.

(3) Nem térítheti meg a bérbeadó a bérlő azon költségeit, mely a folytatni kívánt tevékenység szakmagyakorlási előírásaival kapcsolatosan merül fel.

(4) A beszámítás mértéke legfeljebb 12 havi bérleti díjnak megfelelő pénzösszeg lehet.

34. § (1) A bérleti jogot pályázat útján megszerző bérlővel a pályázati ajánlatában szereplő bérleti díj összegével, a biztosíték megfizetésének igazolását követően lehet megkötni a szerződést.

(2) A bérbeadó a helyiséget leltár alapján köteles a bérlőnek birtokba adni, melynek időpontját a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

(3) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – kifejezett eltérő megállapodás hiányában – az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

(4) A bérlet tartama alatt a bérbeadó gondoskodik a bérlő tűrési kötelezettsége mellett,

a) a lakástörvényben foglaltakról,

b) az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról.

(5) A bérlet tartama alatt a bérlő köteles gondoskodni

a) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a tevékenységével kapcsolatban keletkező kommunális hulladék elszállításáról,

b) a helyiségben lévő, leltárban rögzített felszerelések felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,

c) az épület és a bérlő által kizárólagosan használt, üzemben tartott központi berendezésének karbantartásáról,

d) a helyiség nyílászáróinak, burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.

35. § A helyiségbérllet megszűnésére a lakástörvénynek a lakásbérllet, továbbá a helyiségbérllet megszűnésére vonatkozó szabályait egyaránt alkalmazni kell.

23. Befogadás

36. § (1) A bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adható hozzájárulás, ha a

a) bérlő által végzett és befogadni kívánt személy tevékenysége együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,

b) befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnésének esetén cserehelyiségre nem tart igényt,

c) befogadott személy tevékenysége a bérlő tevékenységével összefügg, azt kiegészítő tevékenység.

(2) A bérbeadói hozzájárulást írásban kell megadni. A hozzájárulás feltétele, hogy a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződést közös megegyezéssel módosítsa. A szerződés módosításakor a bérleti díj legfeljebb 50 %-os megemelését lehet kikötni.

(3) A befogadott személy a bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, cserehelyiségre való igény nélkül köteles a helyiséget elhagyni.

(4) A bérbeadói hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

(5) Albérlletbe adás esetében a befogadás szabályait kell alkalmazni az (1) bekezdés c) pontjának kivételével.

24. Bérleti jog átruházása és cseréje

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

(2) A bérlő a helyiség bérleti jogát más helyiség bérleti jogára elcserélheti a bérbeadó hozzájárulásával, ha az új bérlő vállalja a bérleti jognak a bérleti szerződésben meghatározott feltételek szerinti folytatását.

(3) A helyiség bérleti jogának cseréjét, feltételeit háromoldalú szerződésben rögzíteni kell.

25. A használati díj

38. § (1) Az a jogi vagy természetes személy, aki az önkormányzati tulajdonú helyiséget jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a helyiség vonatkozásában használati díjat köteles minden hónapban fizetni a lakásüzemeltető részére.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak alapján a használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított:

- a) 1. hónap végéig a bérleti szerződésben meghatározott helyiség bérleti díj kétszeres összege,
- b) a 2. hónaptól kezdve a bérleti szerződésben meghatározott helyiség bérleti díj négyszeres összege.

26. A bérlemény ellenőrzése

39. § (1) A lakásüzemeltető a rendeltetészerű használatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti. Ha a bérlemény ellenőrzése során nem állapítanak meg rendeltetésellenes használatot és nem merül fel mulasztás a bérlői kötelezettségek teljesítése körében sem, úgy éven belül legfeljebb 2 alkalommal tartható ellenőrzés. Ha a bérlemény ellenőrzése során rendeltetésellenes használatot vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, havonta lehet bérleményellenőrzést tartani.

- (2) A bérlő az ingatlanba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

27. A lakások és helységek elidegenítésének szabályai

40. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helységek elidegenítésére, csak a jogszabályi és szerződési kötelezettségeknek megfelelő Képviselő-testületi döntést követően, az abban foglaltak alapján kerülhet sor.

- (2) Az ingatlan vételárának meghatározására ingatlanszakértői vélemény alapján történhet.
- (3) A bérlőt az ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog csak abban az esetben illeti meg, ha részére azt jogszabály, vagy bérleti szerződés biztosítja.
- (4) Az ingatlan teljes vételárát – az (5) bekezdésben rögzített kivétellel - az elidegenítésről szóló adásvételi szerződés megkötésekor kell az eladó Önkormányzat részére megfizetni.
- (5) A vételár megfizetésére, részletfizetést, vagy vételárkedvezményt csak a Képviselő-testület engedélyezhet.

41. § (1) Ha az ingatlant az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, az ingatlan vételára a bérlő által az ingatlanra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték.

- (2) Az ingatlan forgalmi értékének megállapítását ingatlanforgalmi szakértővel kell elvégeztetni.
- (3) A lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékénél az igazolt költséget kell figyelembe venni.

42. § (1)² Ha az ingatlant az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékanak egy összegben való megfizetése köthető ki.

² Módosította a 8/2019. (VI.28.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2019. június 29. napjától

(2)³ Ha a jogosult kéri, részére – kérelmére – legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni.

(3) A vételár hátralékra a Polgári Törvénykönyv szerinti kamat felső határát kell kikötni. Kamatmentességet kell biztosítani a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás – elővásárlásra jogosult – vevőjének.

(4) A vevőt a vételár egy összegben való megfizetése esetén öt százalék árengedmény illeti meg.

43. § (1) Az elővásárlási joggal terhelt ingatlan eladása esetén az elővásárlási jog jogosultjának tett ajánlat tartalmazza a lakás forgalmi értékét, valamint az Lt-ben és e rendeletben foglalt szerződéskötési feltételeket.

(2) Ha az elővásárlásra jogosult a kézhezvételtől számított tizenöt napon belül az önkormányzathoz intézett nyilatkozatában a szerződéskötési feltételeket elfogadja, a szerződést a jogosulttal kell megkötni.

IV. Fejezet


Záró rendelkezések


28. Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések

44. § (1) A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Abádszalók Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 21/2005. (XII. 22.) számú önkormányzati rendelet, valamint az azt módosító 9/2011. (IV.01.) önkormányzati rendelet.

Abádszalók, 2021. szeptember 9.


Balogh Gyula
polgármester


Dr. Szabó István
jegyző

Kihirdetési záradék:

Jelen rendelet az Abádszalóki Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőabláján történő kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Abádszalók, 2021. szeptember 9.


Dr. Szabó István
jegyző

³ Módosította a 8/2019. (VI.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2019. június 29. napjától

1. melléklet az 5/2019. (IV.26.) önkormányzati rendelethez⁴

I. Önkormányzati lakások

**Szolgálati jellegű
bérlakások**

Bérlakás címe	Komfortfokozat	m2	Szoba szám	Garázs m2
Deák F. utca 18/B.	komfortos	69	2	0
Deák F. utca 18/1.	komfortos	66	2	0
István király u. 7/1.	összkomfortos	83	2	0
Széchenyi u. 36.	komfortos	60	2	15
István király u. 3.	komfortos	70	2	0
István király u. 3.	komfortos	70	2	0
István király u. 3.	komfortos	70	2	0
István király u. 3.	komfortos	70	2	0
István király u. 5.	komfortos	151	4,5	0
Délibáb u. 4/2.	komfortos	93	2	15

Költségalapú bérlakások

Bérlakás címe	Komfortfokozat	m2	Szoba szám	Garázs m2
Május 1 út 5/1.	összkomfortos	96,39	3	16,57
Május 1 út 5/2.	összkomfortos	96,39	3	16,57
Május 1 út 5/3.	összkomfortos	96,39	3	16,57
Május 1 út 7/1.	összkomfortos	75,23	3	17,87
Május 1 út 7/2.	összkomfortos	75,23	3	17,87
Május 1 út 7/3.	összkomfortos	75,23	3	17,87
Május 1 út 7/4.	összkomfortos	75,23	3	17,87

**Szociális jellegű
bérlakások**

István király u. 18/2.	komfort nélküli	58	2	0
István király u. 18/3.	komfort nélküli	50	2	0
Csokonai u. 3.	komfort nélküli	65	2	0
Thököly u. 37/1.	komfort nélküli	35	1	0

⁴ Módosította a 2/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2020.04.01. napjától

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

István király u. 1.	12 m ²
Deák F. u. 8.	56 m ²
Deák F. u. 8.	20 m ²
Deák F. u. 8.	37 m ²
Deák F. u. 8.	25 m ²
Deák F. u. 8.	37,3 m ²
Deák F. u. 8.	20 m ²
Piactér 1. sz. üzlet:	29,7 m ²
Piactér 2. sz. üzlet:	12,98 m ²
Piactér 3. sz. üzlet:	20,4 m ²
Piactér 4. sz. üzlet:	20,4 m ²
Piactér 5. sz. üzlet:	12,98 m ²
Piactér 6. sz. üzlet:	29,7 m ²
Piactér 7. sz. üzlet:	16,4 m ²
Piactér 8. sz. üzlet:	16,4 m ² .

2. melléklet az 5/2019. (IV.26.) önkormányzati rendelethez

Szolgálati jellegű bérlakások (költsegalapú)

Bérlakás címe	Ft/hó/m2	Lakbér nettó összege Ft/hó
Deák F. utca 18/B.	141,74	9780
Deák F. utca 18/1.	141,74	9355
István király u. 7/1.	204,7	16990
Széchenyi u. 36.	253,92	15325
István király u. 3.	141,71	9920
István király u. 3.	141,71	9920
István király u. 3.	141,71	9920
István király u. 3.	141,71	9920
István király u. 5.	169,8	25640
Délibáb u. 4/2.	177,15	16475

Költsegalapú bérlakások (piaci alapú)

Bérlakás címe	Ft/hó/m2	Lakbér nettó összege Ft/hó
Május 1 út 5/1.	270,05	26.030
Május 1 út 5/2.	270,05	26.030
Május 1 út 5/3.	270,05	26.030
Május 1 út 7/1.	282,93	21.285
Május 1 út 7/2.	282,93	21.285
	282,93	21.285
Május 1 út 7/4.	282,93	21.285

Szociális jellegű bérlakások

Bérlakás címe	Ft/hó/m2	Lakbér nettó összege Ft/hó
István király u. 18/2.	35,4	2055
István király u. 18/3.	35,4	1770
Csokonai u. 3.	35,4	2300
Thököly u. 37/1.	0	0