

## **Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

### **16/2013. (XII. 20.) önkormányzati rendelete**

#### **az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről**

Heves Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32.cik (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3)-(4) bekezdésében, 5. § (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) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, és 84. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott kapott felhatalmazások alapján, az alábbi rendeletet alkotja:

### **I. Fejezet**

#### **Általános rendelkezések**

##### **1. A rendelet célja**

**1. §** A rendelet célja, hogy megállapítsa az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó törvényben (a továbbiakban: lakástörvény) nem szabályozott bérbeadásának részletes feltételeit és eljárási rendjét, biztosítva ezzel a lakásokkal és a helyiségekkel való eredményes gazdálkodást.

##### **2. A rendelet hatálya**

**2. § (1)** E rendelet hatálya kiterjed Heves Város Önkormányzata tulajdonában álló valamennyi bérlakásra, valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, illetve azok bérlőire, használóira.

(2) E rendeletben foglaltakat kell alkalmazni, ha a Képviselő-testület olyan lakást jelöl ki értékesítésre, amely az állam tulajdonából ingyenesen került az önkormányzat tulajdonába.

(3) A rendelet hatálya kiterjed a Heves város területén, az Önkormányzat tulajdonában lévő, az önkormányzatok bérlakás állomány növelésének támogatása keretében állami támogatással megvalósuló lakásokra is.

(4) Heves Város Képviselő-testülete az e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok kezelését a Hevesi Önkormányzati Vagyonkezelő Kft. (a továbbiakban: Heva Kft.) útján biztosítja.

##### **3. Hatásköri feladatok**

**3. § (1)** A Képviselő-testület a lakástörvény, valamint e rendelet keretei között

- a) az éves költségvetés keretében meghatározza az e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítására, karbantartására, javítására, továbbá a lakbértámogatásra fordítható összeget.
- b) dönt a lejárt bérleti szerződések meghosszabbításáról.
- c) dönt a bérlőkijelölési jog biztosításáról
- d) gyakorolja tulajdonosi jogait.
- e) szakember elhelyezés esetén dönt a lakás bérbeadásáról
- f) dönt a költségelven bérbe adott lakások bérének mérsékléséről
- g) dönt a fiatalok garzonházában (fecske ház) lévő lakások bérbeadásáról
- h) dönt és döntésében megállapítja ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor pénzbeli térítési igénnyel lép fel

(2) A Városfejlesztési Bizottság (továbbiakban: VFB) lakástörvény, valamint e rendelet keretei között

- a) megállapítja a versenytárgyalásra meghirdetett helyiségek induló bérleti díját.
- b) eredménytelen versenytárgyalás esetén dönt a helyiség bérbeadásának feltételeiről
- c) javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a lejárt bérleti szerződés meghosszabbítására
- d) dönt a lakások szociális alapon történő bérbeadásáról benyújtott pályázatokról
- e) javaslati joggal él a Képviselő-testület felé a közérdekű célú lakások bérbeadásáról
- f) javaslatot tesz a költségelven bérbe adható önkormányzati lakásokra valamint rangsorolja az ajánlatok alapján bérlőt vagy bérlőket
- g) dönt a garzonházban lévő lakások bérbe adására leadott pályázatokról
- h) dönt a 22.§.-ban meghatározott használati díj csökkentéséről
- i) dönt a lakbérhátralékot felhalmozó bérlő adósságrendezési eljárásban való részvételi jogosultságáról
- j) előzetesen dönt a bérlő és bérbeadó megállapodásáról a bérlakás átalakításának, korszerűsítésének tárgyában

(3) A Heva Kft. a rendelet keretei között

- a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő, és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, helyiségekről, bérlőkről, a befizetett lakbérekről, hátralékokról, és ezekről negyedévente tájékoztatást küld a Polgármesteri Hivatal illetékes irodájának,
- b) ellátja azokat a feladatokat, amelyek lakáskezelési, fenntartási, üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási és felújítási tevékenységgel, valamint a lakások rendeltetésszerű használatra átadásával, visszavételével, a lakberek és egyéb szolgáltatási díjak közlésével, beszédésével (behajtásával) kapcsolatosak,
- c) a lakástörvényben meghatározott esetekben, az ott meghatározott határidőben kezdeményezi, a bérbeadó által történő aláírásra előkészíti, majd kibocsátja a lakástörvényben meghatározott figyelmeztetéseket, felhívásokat és felmondásokat,
- d) szükség szerint adatszolgáltatást, információt nyújt a Képviselő-testület, a bizottságok, valamint a polgármester részére a döntéshozatal elősegítése érdekében a megüresedő lakásokról és fizetési hátralékkal rendelkező bérlőkről,
- e) köteles a Képviselő-testület részére minden év február 15-éig tájékoztatót készíteni az üzemeltetésében lévő lakások és helyiségek esetében a bérbeadói jogok gyakorlásáról és a bérlőkre és a bérbeadóra háruló kötelezettségek teljesítéséről,

- f) évente karbantartási, felújítási tervet készít, és a Képviselő-testület előtt beszámol annak végrehajtásáról, valamint a lakbérek beszedéséről, felhasználásáról és a lakbérhátralékokról,
- g) előterjesztéssel él a Képviselő-testület felé a lakások és helyiségek lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről,
- h) köteles a helyiség kiürítése iránti eljárást megindítani a 100.000 Ft-ot, vagy 3 hónapot meghaladó bérleti, vagy közüzemi díj tartozás esetén, amennyiben a bérlő nem vesz részt a 25. § szerinti adósságrendezési eljárásban vagy 30 napot meghaladó jogcím nélküli használat esetén,
- i) a bérleti szerződés lejártát megelőzően köteles gondoskodni a bérlemény újbóli bérbeadása érdekében szükséges intézkedések megtételéről a Polgármesteri Hivatal illetékes irodájának közreműködésével,
- j) jogosult a 25. § szerinti adósságrendezési eljárást lefolytatni,
- k) jogosult társasházi közgyűléseken a tulajdonos képviselőjében eljárni.

(4) Az önkormányzati tulajdonú, bérbeadás útján hasznosítható lakások és helyiségek bérbeadásával kapcsolatban a Polgármesteri Hivatal az alábbi feladatokat látja el:

- a) kezeli a Heva Kft-től kapott tájékoztatókat,
- b) évente felülvizsgálja a bérleti díjakat, és tárgyév november 30-ig javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a rendeletben szabályozott díjak következő évi módosítására,
- c) a Heva Kft. megkeresése alapján gondoskodik a bérlettel kapcsolatos pályázati felhívásoknak közzétételéről,
- d) gondoskodik a Heva Kft. által előterjesztett ügyeknek a hatáskörrel rendelkező szerv elé történő előterjesztéséről, közreműködik az éves karbantartási és felújítási terv elkészítésében,
- e) a gazdasági környezet változásaira tekintettel szükség szerint kezdeményezi az önkormányzati szabályozás és az üzemeltetési szerződés módosítását, illetve a vagyonelemek változása esetén kezdeményezi azok évenkénti felülvizsgálatát,
- f) a (3) bekezdés j) pontja szerinti együttműködés keretében tájékoztatja a bérlőt és megkéri a jövedelemigazolásokat.

#### **4. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezés**

**4. § (1)** A bérbeadó – a jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbe adói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) Az adatkezelő köteles az adatkezelési műveleteket úgy megtervezni és végrehajtani, hogy az e rendelet és az adatkezelésre vonatkozó más szabályok alkalmazása során biztosítsa az érintettek magánszférájának védelmét.

(3) Az adatkezelő, illetve tevékenységi körében az adatfeldolgozó köteles gondoskodni az adatok biztonságáról, köteles továbbá megtenni azokat a technikai és szervezési intézkedéseket és kialakítani azokat az eljárási szabályokat, amelyek e rendelet, valamint az egyéb adat- és titokvédelmi szabályok érvényre juttatásához szükségesek.

(4) Az adatokat megfelelő intézkedésekkel védeni kell különösen a jogosulatlan hozzáférés, megváltoztatás, továbbítás, nyilvánosságra hozatal, törlés vagy megsemmisítés, valamint a

véletlen megsemmisülés és sérülés, továbbá az alkalmazott technika megváltozásából fakadó hozzáférhetetlenné válás ellen.

(5) A különböző nyilvántartásokban elektronikusan kezelt adatállományok védelme érdekében megfelelő technikai megoldással biztosítani kell, hogy a nyilvántartásokban tárolt adatok - kivéve, ha azt törvény lehetővé teszi - közvetlenül ne legyenek összekapcsolhatók és az érintetthez rendelkezhetők.

## **II. Fejezet**

### **Lakások bérbeadása**

#### **5. A lakásbérlet létrejötte**

**5. § (1)** Heves Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások hasznosítási módjuk szerint bérbe adhatók

- a) szociális alapon
- b) költségelven
- c) üzleti alapon

(2) A bérlakások elsődleges hasznosítási módjuk szerinti jegyzékét e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

(3) A VFB a bérlakások elsődleges hasznosítási módját megváltoztathatja.

**6. § (1)** Lakásbérleti szerződés – az 5. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási mód egyike szerint - azzal a cselekvőképes természetes személlyel köthető, aki a (2) bekezdésben felsorolt jogcímek alapján önkormányzati bérlakásra jogosult.

(2) Lakás bérbe adható

- a) szociális rászorultság alapon,
- b) költségelven,
- c) lakáscsere esetén,
- d) a rendeletben vállalt másik lakás bérbeadása alapján,
- e) a rendeletben meghatározott közérdekű célok – szakember ellátás – megvalósítása érdekében,
- f) öregségi nyugdíjban, rehabilitációs vagy rokkantsági ellátásban részesülő rászorulóknak, vagy fogyatékkal élők részére,
- g) rendkívüli szociális krízishelyzet alapján.

(3) A lakásbérleti szerződés 5 év határozott időtartamra köthető, a 10. § (4)-(5) bekezdésében és a 11. § (2) és (6) bekezdésében foglalt kivételekkel.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott időtartammal egyező vagy annál rövidebb, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig kell szerződést kötni

- a) lakásfelújítás, karbantartás miatt történő átmeneti kiköltöztetés esetén,
- b) ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, illetve az építészeti hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, és a bérlő

- (használó) elhelyezéséről maga, vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni,
- c) bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv döntése alapján,
  - d) szükséglakás biztosítása esetén, legfeljebb 2 évre.

(5) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe :

- a) ha a folytatni kívánt tevékenység a szomszédok zavarása nélkül végezhető, és e tevékenység a város színvonalasabb ellátását szolgálja.
- b) a nem lakás céljára bérbe adható lakások száma nem haladhatja meg az önkormányzati bérlakások 2%-át.

## **6. Lakások szociális alapon történő bérbeadása**

**7. § (1)** Szociális alapon bérbe adható önkormányzati bérlakásnak minősül

- a) a 2. melléklet a) pontja szerinti bérlakás
- b) a VFB döntése alapján, szociális hasznosítás módján kiadhatónak nyilvánított bérlakás

(2) A polgármester a megüresedő bérlakások bérbeadására pályázatot ír ki a szociálisan rászoruló személyek, családok részére.

(3) A szociális rászorultság alapján bérbe adható önkormányzati lakásra való jogosultságot a pályázó és a vele közös háztartásban együttlakó és költöző személyek jövedelmi és vagyoni viszonyainak, valamint szociális helyzetének vizsgálata alapján, a Városfejlesztési Bizottság állapítja meg a bérbe adandó ingatlanra vonatkozóan megállapított pontrendszer alapján.

(4) Jövedelmi viszonyai szerint az a pályázó tekinthető rászorulónak, akinek esetében a vele együtt költöző személyeket számítva az egy főre jutó nettó átlagjövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 215%-át, egyedülálló esetén a 300%-át.

(5) Az egy főre jutó átlagjövedelem számításánál a pályázat benyújtását megelőző hat havi jövedelmet kell alapul venni.

(6) A szociális helyzet alapján – az egy főre jutó jövedelemtől függetlenül – nem adható bérlakás annak, aki a vele együtt költöző személyeket is figyelembe véve

- a) a pályázat benyújtásakor és az azt megelőző 3 éven belül beköltözhető lakástulajdonnal, üdülővel, beépíthető lakótelekkel, vagy üdülőtelekkel, rendelkezik, vagy rendelkezett, és annak jelzálogjog által biztosított terhekkal csökkentett értéke meghaladja, illetve meghaladta a mindenkori nyugdíjminimum ötvenszeresét,
- b) a szokásos használati és lakásberendezési tárgyakon túl a nyugdíjminimum hetvenszeresét meghaladó forgalomképes vagyontárggyal rendelkezik, kivéve a mozgássérült gépkocsi tulajdonát és a kereső tevékenységet biztosító munkaeszközöket,
- c) bérlakás bérleti jogáról a pályázat benyújtását megelőző 10 éven belül mondott le pénzbeli térítés ellenében vagy hozzátartozója javára, tekintet nélkül arra, hogy ki volt a bérbeadó,

- d) a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya alatt a bérlakással kapcsolatban három hónapot meghaladó hátralékot halmozott fel és bérleti jogviszonya ez okból került megszüntetésre,
- e) a pályázat benyújtásakor önkormányzati bérlakásban lakik és azzal kapcsolatban hátraléka van,
- f) a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzati bérlakásra beadott pályázatában megtévesztő, félrevezető adatokat közölt.

**8. § (1)** A pályázati felhívást az önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján az önkormányzat hivatalos honlapján történő megjelenést követő 15 napra ki kell függeszteni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás pontos címét - település, utca, házsám, lépcsőház, emelet, ajtószám,
- b) műszaki jellemzőit - szobaszám, alapterület, komfortfokozat, fűtési mód,
- c) a bérleti szerződés időtartamát, megkötésének módját,
- d) a lakbér összegét, a külön szolgáltatási díjakat,
- e) a lakbérkedvezményekre vonatkozó tájékoztatást,
- f) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit,
- g) a pályázni jogosultak körét,
- h) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, helyét és módját.

(3) A pályázati ajánlat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és a pályázati ajánlat benyújtására megállapított időpont között legalább 15 nap különbség legyen.

**9. § (1)** A pályázati ajánlatot zárt borítékban, írásban kell benyújtani a Polgármesteri Hivatal által biztosított formanyomtatványon, amelyhez a személyi adatokon túl csatolni kell az egy főre jutó átlagjövedelem megállapításához szükséges igazolásokat.

(2) A VFB a határidő lejártát követő 15 napon belüli ülésén értékeli a pályázatokat.

(3) Érvénytelen az ajánlat, ha

- a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) hiányos, mert adatokat nem közöl, a szociális rászorultság nem állapítható meg, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázati ajánlat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat,
- d) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak.

(4) A zárt borítékban beérkezett pályázatokat a benyújtási határidő leteltét követő 15 napon belül, a VFB értékeli a pályázatokat. Indokolt esetben a jegyző hozzájárulásával környezettanulmány készítését rendelheti el. A VFB bármely pályázónál végeztethet környezettanulmányt.

(5) A VFB környezettanulmány végzésének elrendelése esetén a tanulmány elkészítését követő 15 napon belüli ülésén dönt a bérlő vagy bérlők személyének kiválasztásáról. A

pályázók besorolásánál a bérbe adandó ingatlanra vonatkozóan megállapított pontrendszer, valamint a környezettanulmány során szerzett tapasztalatok, adatok az irányadóak.

- (6) A VFB, amennyiben erre lehetősége van, a bérlőt, vagy bérlőket kiválasztó döntése során köteles legalább 1. és 2. helyezettet hirdetni. A VFB döntése alapján a pályázat nyertesének nevét a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 15 napra ki kell függeszteni.
- (7) A döntéssel kapcsolatban a kifüggesztés ideje alatt a jegyzőnél lehet észrevételek írásban benyújtani. Az észrevételeket a Polgármesteri Hivatal soron kívül vizsgálja, s ennek eredményéről a jegyzőt, valamint a VFB tagjait tájékoztatja.
- (8) Ha az észrevétel alapos, a VFB döntését felülvizsgálja. A VFB a felülvizsgálat eredményétől függően döntését módosíthatja, vagy visszavonhatja. Módosításnak, visszavonásnak akkor van helye, ha a javaslatban szereplő pályázóról kiderül, hogy nem jogosult bérlakásra, vagy pályázatában megtévesztő, félrevezető adatokat közölt.
- (9) Ha a VFB bérlőt, vagy bérlőket kiválasztó döntésére észrevétel nem érkezik, a bérlővel a bérleti szerződés a kifüggesztést követő 16. naptól számított 10 munkanapon belül kerül megkötésre.
- (10) Ha a meghirdetett lakásra érvényes pályázati ajánlat nem érkezik, a soron következő pályázati felhívás alkalmával kell a lakást ismételten meghirdetni.

**10. § (1)** A szociális helyzet alapján megkötött bérleti szerződés legfeljebb 5 évre megállapított határozott időre szólhat. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlő lakáscseréjére.

- (2) A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 60 napig kérheti lakása további szociális alapon történő bérbeadását.
- (3) Aki a (2) bekezdés alapján kéri bérleti szerződésének meghosszabbítását a határozott idő lejártát megelőző 30. napon belül meg kell állapítania a Polgármesteri Hivatalnak, hogy a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul rászorulóknak minősül-e.
- (4) Szociális rászorultság változatlan fennállása esetén a lakásbérleti szerződést a bérlő kérelmére valamint a (2)-(3) bekezdésekben szereplő feltételek fennállása esetén a Képviselő-testület döntése alapján további legfeljebb 3 évi időtartamra lehet újra megkötni, amennyiben
  - a) a bérlő nem rendelkezik lakbér és közüzemi díj hátralékkal és
  - b) bérleti jogviszonya keletkezése óta egyszer sem volt 3 havit elérő, vagy azt meghaladó mértékű lakbérhátraléka, vagy a 26. § szerinti adósságrendezésről szóló megállapodást kötött és teljesítette a számára abban előírtakat.
- (5) Ha a bérbeadó azt állapítja meg, hogy a bérlő szociális rászorultsága megszűnt, a bérlővel – kérésére, melyet a határozott idejű lakásbérleti szerződés lejártát megelőző 15. munkanapig be kell nyújtania bérbeadónak – a VFB döntése alapján – csak költségalapú bérleti szerződés köthető, legfeljebb egyszeri alkalommal, 1 év időtartamra. Ezt a bérleti szerződést a határozott idejű lakásbérleti szerződés lejáratá utolsó napjáig meg kell kötnie szerződő feleknek.
- (6) A bérlőnek a lakásbérleti szerződés időtartamának meghosszabbítására, illetve költségalapú bérleti szerződés megkötésére irányuló kérelme csak akkor teljesíthető, ha maradéktalanul eleget tett lakbér- és közüzemi díjfizetési kötelezettségeinek.

- (7) Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés lejártáig nem kéri a bérleti jogviszony folytatását, illetve (2)-(5) bekezdés szerinti kérelme elutasításra kerül a szerződés lejáratának napján bérleti jogviszonya megszűnik.
- (8) Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlőnek a bérlakásból a vele együtt lakó személyekkel együtt ki kell költöznie, azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltetőnek át kell adnia. Ennek elmulasztása esetén jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a jogcím nélküli lakáshasználattal érintett időszakra vonatkozóan használati díjfizetési kötelezettség terheli.

## **7. Lakás bérbeadása közérdekű célból**

**11. § (1)** A közérdekű célból, szakember biztosítása érdekében bérbe adható lakások köre megegyezik a 2. számú melléklet a) b) és d) pontjában meghatározott bérbe adható lakások körével.

(2) Jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetüktől függetlenül – a VFB javaslatára a Képviselő-testület döntése alapján - meghatározott időre a közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, valamint munkaviszonyának fennállása alatt, de legfeljebb 10 év időtartamra - lakásbérleti szerződést lehet 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.

(3) 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 Képviselő-testület határozza meg.

(4) A közérdekű célból bérbe adott lakások bérleti díja szociális kedvezményekkel nem csökkenthető, a bérleti díj összege az 1. melléklete b) pontjában megjelölt költségalapú négyzetméterenkénti díj alapterülettel szorzott összege.

(5) Ha a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, vagy munkaviszony nyugdíjazás miatt szűnik meg, a bérleti jogviszony a Képviselő-testület egyedi döntése alapján legfeljebb egyszeri alkalommal 2 éves időtartamra meghosszabbítható.

## **8. A költségelven bérbe adható önkormányzati lakások**

**12. § (1)** A VFB javaslatára, a Képviselő-testület hozzájárulásával, e rendelt 2. számú mellékletének a) b) és d) pontjaiban megjelölt lakások költségelven is bérbe adhatók. A költségelvű lakbérű lakásokra a polgármester a bérlakások megüresedésétől számított 15 munkanapon belül pályázatot ír ki a megüresedett lakások költségalapon meghatározott bérbeadására.



(2) A pályázati felhívást az önkormányzat lapjában és a városi honlapon kell közzétenni és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján az önkormányzat hivatalos lapjában történő megjelenést követő 15 napra kell kifüggeszteni.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás pontos címét – település, utca, házsám, lépcsőház, emelet, ajtószám,
- b) műszaki jellemzőit – szobaszám, alapterület, komfortfokozat, fűtési módja,
- c) a bérleti szerződés időtartamát,
- d) a lakbér összegét, a külön szolgáltatási díjakat,
- e) a pályázni jogosultak körét,
- f) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit,
- g) hogy érvényesen az pályázhat, aki vállalja legalább 2 havi bérleti díj előre történő egyösszegű megfizetését és 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték egyösszegű megfizetését,
- h) tájékoztatást arról, hogy azonos pályázati ajánlat mellett a pályázatot az nyeri, aki a legtöbb havi lakbér egyösszegű megfizetését vállalja,
- i) a bérleti jogviszony idejét, amely maximum 5 év lehet,
- j) tájékoztatást arról, hogy érvényesen azok nyújthatnak be pályázatot, akikre nézve az alábbi feltételek közül legalább az egyik teljesül:
  - ja) Heves Város közigazgatási területén 2 éve lakóhellyel rendelkeznek
  - jb) 2 éves munkaviszonnyal rendelkeznek,
  - jc) olyan fiatal házaspárok vagy élettársi kapcsolatban élők, akik közül legalább az egyik kérelmező a 40. életévét nem töltötte be,
- k) tájékoztatást arról, hogy a szerződésben meghatározott határidő elteltével minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt,
- l) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét és módját.

(4) A pályázati ajánlat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és az ajánlat benyújtására megállapított időpont között legalább 15 napnak el kell telnie.

(5) A pályázati ajánlatot zárt borítékban, írásban kell benyújtani a Polgármesteri Hivatal által biztosított formanyomtatványon, amelyhez csatolni kell az egy főre jutó jövedelem megállapításához szükséges, 30 napnál nem régebbi igazolásokat.

(6) A pályázatok bontása és a pályázatok értékelése a pályázati határidő lejártát követő munkanapon történik, a polgármesteri hivatal hivatalos helyiségében a jegyző által kijelölt 2 köztisztviselő – egy fő jegyzőkönyvvezető és egy fő ügyintéző – együttes jelenlétében, A pályázatok bontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet minden jelenlévőnek alá kell írnia.

(7) Érvénytelen az ajánlat, ha

- a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) hiányos – adatokat nem közöl, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat,
- d) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak.

(8) A pályázatok elbírálása során előnyben kell részesíteni azt a pályázót, aki – egy összegben – a legtöbb hónapra előre történő lakbér megfizetését vállalja.

(9) A jegyzőkönyvet felvevő köztisztviselőknek előterjesztést kell készítenie – a jegyzőkönyvet az előterjesztéshez mellékelni kell – a VFB részére a bontást követő 10 munkanapon belül, mely alapján a VFB rangsorolja a bérlőt vagy bérlőket. A VFB amennyiben erre lehetősége van, a bérlőt bérlőket kiválasztó döntése során köteles legalább 1. és 2. helyezettet hirdetni. A bérlő kiválasztásáról a VFB javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(10) Nem kell versenytárgyalást lefolytatni akkor, ha az előírt határidőben csak egy érvényes ajánlat érkezett. Ilyenkor a lakást az érvényes pályázó részére a meghirdetett feltételekkel kell bérbe adni.

(11) Nem biztosítható lakás annak a pályázónak, akinél az együtt költözők igazolt havi átlag nettó összjövedelmének 40 %-a a lakás havi bérleti díját nem éri el.

(12) A lakásbérleti szerződést – a bérlő kérelmére és a Heva Kft. javaslatára – a Képviselő-testület döntése alapján pályáztatás nélkül legfeljebb további 5 évre újra meg lehet kötni, amennyiben a bérlő nem rendelkezik lakbér és közüzemi díj hátralékkal.

### **9. Bérbeadás öregségi nyugdíjban, rehabilitációs vagy rokkantsági ellátásban részesülő rászorulóknak, vagy fogyatékkal élők részére**

**13. §** (1) Különös méltánylást érdemlő helyzetben, a Képviselő-testület döntése alapján pályázati eljárás nélkül bérleti szerződés köthető öregségi nyugdíjban, rehabilitációs vagy rokkantsági ellátásban részesülő, vagy fogyatékkal élő igénylővel legfeljebb 5 éves időtartamra amennyiben a rászoruló igénylő lakhatását másképp megoldani nem tudja és megfelel a 7. § (3) – (6) bekezdéseiben foglalt feltételeknek.

(2) A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 60 napig kérheti bérleti szerződése meghosszabbítását.

(3) Aki a (2) bekezdés alapján kéri bérleti szerződésének meghosszabbítását a határozott idő lejártát megelőző 30. napon belül meg kell állapítania a Polgármesteri Hivatalnak, hogy a bérlő a jövedelmi, vagyoni, egészségügyi helyzete alapján változatlanul rászorulóknak minősül-e.

(4) Szociális rászorultság változatlan fennállása esetén a lakásbérleti szerződést a bérlő kérelmére és a VFB javaslatára, valamint a (1)-(3) bekezdésekben szereplő feltételek fennállása esetén a Képviselő-testület döntésével legfeljebb 5 év időtartamra újra meg lehet kötni, amennyiben a bérlő nem rendelkezik lakbér és közüzemi díj hátralékkal.

### **10. Bérbeadás rendkívüli szociális krízishelyzet alapján**

**14. §** (1) A rendkívüli szociális krízishelyzetbe került Heves Városban lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező igénylő – amennyiben lakhatását másképp megoldani nem tudja és megfelel a 7. § (3) – (6) bekezdéseiben foglalt feltételeknek – elhelyezése iránt kérelemmel fordulhat a polgármesterhez.

(2) A kérelemről és a lakásbérleti szerződés megkötéséről – a VFB javaslata alapján – a polgármester dönt. A lakásbérleti szerződés a rendkívüli szociális krízishelyzet fennállásáig, de legfeljebb 6 hónapos időtartamra köthető meg.

(3) A lakásbérleti szerződés időtartamát a polgármester határozza meg.

(4) A rendkívüli szociális krízishelyzet alapján bérbe adott lakások bérleti díja az 1. mellékletben a) pontjában meghatározott díj alapterülettel szorzott összege.

(5) A bérleti szerződés rendkívüli szociális krízishelyzet fennállása esetén a polgármester egyedi döntése alapján legfeljebb 3 esetben alkalmanként 6 hónapos időtartamra meghosszabbítható.

(6) Az (5) bekezdésben foglalt 3 esetben történő hosszabbítási lehetőség kimerítését követően a polgármester javaslata alapján a rendelet 10. § (4) bekezdése alkalmazható.

## **11. Bérbeadás lakáscsere jogcímén**

**15. §** (1) Önkormányzati lakás elcserélése a lakástörvény alapján történhet.

(1) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.

(2) A garzonházban lévő lakás bérleti joga csak olyan lakás bérleti jogára vagy tulajdonjogára cserélhető, amelynek bérlője vagy tulajdonosa a csere után megfelel az adott lakástípusban történő elhelyezés feltételeinek.

(3) Bérlőtársi jogviszony esetében a bérlőtárs a bérlőtársi jogát is elcserélheti. Ebben az esetben a bérbeadó hozzájárulásán felül a többi bérlőtárs hozzájárulása is szükséges.

(4) Önkormányzati bérlakásra kötött cserelehetőség csak akkor hagyható jóvá, ha a jóváhagyásra benyújtott csereszerződésben az önkormányzati bérlakás leendő bérlője vállalja a jelenlegi bérlővel kötött bérleti szerződésben foglaltak teljesítését. A csere jóváhagyása után az új bérlővel a régi bérleti szerződésben foglaltak szerinti szerződés köthető.

(5) A lakáscsere végrehajtásakor a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

## **12. Állami támogatással épült lakások bérbeadása**

### **Fiatalok garzonháza**

**16. §** (1) Fiatalok, és hallgatók részére létesített garzonházi lakásra pályázhatnak akik:

a) 35. életévüket még nem töltötték be

b) önálló ingatlantulajdonnal nem rendelkeznek

c) állandó jellegű kereső tevékenységet folytatnak vagy felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói

d) éves szinten a garzonházi lakás bekerülési költségének 5 %-át elérő összegű lakáscélú előtakarékosági szerződést vállalnak, és azt folyamatosan teljesítik, kivéve a felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói

e) házastársi vagy élettársi kapcsolatban élnek

(2) A garzonházban a bérleti idő egy család esetében maximum 5 év. A lakást legkésőbb a bérleti szerződés lejártának napján el kell hagyni, jogcím nélküli lakáshasználatra lehetőség nincs.

(3) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott bérlő kereső tevékenysége 90 napnál hosszabb időre megszűnik, vagy az előtakarékoságra vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, illetőleg hallgatói jogviszonya megszűnik, úgy a bérleti jogviszonyt a bérbeadó köteles 6 hónapos felmondási idővel megszüntetni.

(4) Abban az esetben, ha a feltételeknek megfelelő kellő számú fiatal házaspár/élettárs igénylőként nem jelentkezik, a garzonlakásokat a költségalapon meghatározott lakbérű lakások bérbeadására vonatkozó feltételek szerint kell bérbe adni.

(5) Pályázat útján kell bérbe adni az állami támogatással megvalósuló – az önkormányzati tulajdonú bérlakás állomány növelését szolgáló – garzonház lakásait.

(6) A pályázati hirdetménynek a – saját hirdető tábláján történő nyilvános közzétételéről – a bérbeadó gondoskodik.

(7) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett lakás címét, szobaszámát, alapterületét, komfortfokozatát
- b) a havi lakbér összegét
- c) a lakás megtekintésének időpontját
- d) a jövedelem igazolás benyújtásának kötelezettségét
- e) a pályázat benyújtásának időpontját és helyét
- f) a pályázat elbírálásának időpontját
- g) a bérbeadás feltételeinek rövid leírását
- h) a pályázat eredménytelenné nyilvánítása jogának fenntartását
- i) a pályázat elbírálásáról történő kiértékelés módját
- j) egyéb pályázati feltételeket és tudnivalókat.

(7) A garzonházban lévő lakások bérlőinek személyét – a pályázati kiírásban közzétett előzetes szempontok figyelembevételével – a Városfejlesztési Bizottság választja ki.

(8) A pályázat nyertesének visszalépése esetén a bérleti szerződés megkötését a Városfejlesztési Bizottság által másodikként rangsorolt pályázónak kell felajánlani. Ha a másodikként rangsorolt pályázó sem él a szerződéskötés jogával, újabb pályázat kiírásáról kell gondoskodni.

(9) Az eredménytelenül pályáztatott lakásokra a bérbeadó 15 napon belül újabb pályázatot ír ki.

(10) A garzonházban lévő lakások bérleti jogának elnyerésére irányuló pályázati kérelmet a Polgármesteri Hivatalban, a hivatal által biztosított formanyomtatványon kell benyújtani.

(11) A garzonházban lévő lakások bérletével kapcsolatos személyes adatok szolgáltatására az érintett állampolgár – az együtt költözők vonatkozásában is – az alábbiakra köteles.

- a) családi és utónév
- b) születési hely, idő
- c) anyja neve
- d) lakóhelye, tartózkodási helye
- e) családi állapota
- f) jövedelmi viszonyaira vonatkozó igazolás
- g) felsőfokú oktatási intézmény igazolása hallgatói jogviszonyról.

### **13. Lakásigény mértéke**

**17. § (1)** Szociális helyzet figyelembevételével legfeljebb az alábbi szobaszámú lakás adható bérbe:

1 fő	=	1 szoba
2-4 fő	=	2 szoba
5-6 fő	=	3 szoba

(2) Nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni.

### **14. A lakásbérleti szerződés megkötése, tartalma**

**18. § (1)** A bérbeadó írásbeli értesítésének kézhezvételét követő 15 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 – a pályázat soron következő helyezettjével – köthet szerződést.

(4) A bérlő a lakbért a bérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában másként nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(5) Bérlő a bérleti szerződésben meghatározott idő elteltével – minden elhelyezési igény nélkül, a vele ott élőkkel együtt – köteles a lakást elhagyni, és a lakást üresen, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó birtokába visszaadni.

(6) A bérbe adott önkormányzati lakásba a bérlő, házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője személyén kívül más személyt, csak a bérbeadó kifejezett írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. Amennyiben bérlő fenti rendelkezést megszegi, úgy ez a bérbeadó oldalán megalapozza a lakásbérleti szerződés rendkívüli felmondására vonatkozó jog gyakorlását.

(7) Bérelő a bérleti jogot nem ruházhatja át vagy terhelheti meg, így különösen nem cserélheti el – kivéve a 13. §-ban leírtakat, albérletbe nem adhatja.

(8) A bérbeadót azonnali felmondási jog illeti meg; ha bérelő a lakást fentiek ellenére albérletbe adja vagy a bérleti joggal egyébként a rendelet rendelkezéseibe ütköző módon rendelkezik; vagy 3 havi vagy ezt meghaladó mértékű bérleti, vagy közüzemi díj tartozását a Heva Kft. írásbeli felszólítása ellenére sem rendezi, és nem vesz részt a 25. § szerinti adósságrendezési eljárásban.

(9) A bérelő halála esetén a bérelő kijelölési joggal érintett lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyt a bérkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.

(10) A bérbeadás további feltétele, hogy bérelő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakjon. Bérelő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban bejelenteni bérbeadó részére. A bérelő által bejelentett, méltányolható okból – különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – bekövetkezett távolléte alatt, a bérleti jogviszonyt a bérelői távollétre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést akkor sem, ha a bérelő a bejelentést menthető okokból mulasztotta el, és erről a bérbeadót felhívásra, írásban tájékoztatja.

(11) Amennyiben a bérelő vagy a vele együtt költöző 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.

**19 § (1)** 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 bérelő vagy bérelőtársak személyazonosító adatait,
- e) a bérelővel együtt költöző személyek számát, személyazonosító adatait,
- f) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérelő vállalja, és írásban megállapodik a Heva Kft-vel az ezzel összefüggő költségek beszámításáról, akkor ennek a bérleti díjba történő beszámítási módját
- g) a lakbér összegét és esedékességének időpontját, illetve az évenkénti valorizáció tényét,
- h) a birtokbaadás időpontját,
- i) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket,
- j) szociális bérlakás esetén rendelkezést arról, hogy a bérleti szerződés lejárta előtt a bérelő köteles jövedelmi és vagyoni helyzetét igazoló okmányokat a Polgármesteri Hivatal illetékes irodája rendelkezésére bocsátani, valamint a figyelmeztetést az ezzel összefüggő mulasztás jogkövetkezményeire,
- k) 25. § -ban foglalt, bérelőt terhelő kötelezettségeket,
- l) szociális rászorultság alapján létrejött bérleti jogviszony esetén a Heva Kft. és a bérelő megállapodását, mely szerint a bérelő vállalja a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselését, melyeket a bérbeadó csak kivételesen méltányolható esetben vállal át.
- m) a bérelő hozzájárulását személyi adatainak a nyilvántartásához és kezeléséhez.

## 15. A lakbér mértéke

**20. § (1)** Az önkormányzati bérlakások bérének összetevői:

- a) alapdíj (lakhatási díj)
- b) karbantartási díj
- c) felújítási díj

(2) Lakhatási díjat (alapidíjat) a bérlő a lakás használatáért köteles fizetni. A lakhatási díj mértékének megállapításánál figyelembe kell venni a lakás nagyságát és komfortfokozatát.

(3) A karbantartási díj: az életveszélyt okozó azonnal beavatkozást igénylő hibák hiányosságok megszüntetése, az épület állagának, rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzett munka ellenértéke.

(4) Felújítási díj a szükséges felújítások átlagértéke.

(5) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(6) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak nyeresége is keletkezzen.

(7) A bérleti díjon felül a bérlő – a bérleti szerződésben foglaltak szerint köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatos különszolgáltatások díját. (víz, villany, gáz)

(8) A havi lakberek mértékét az 1. melléklet tartalmazza. A lakberek mértéke minden év március 31. napjáig a Képviselő-testület döntése alapján – legfeljebb KSH által közzétett infláció mértékével –emelhető.

(9) A bérlő a közüzemi díjat a lakbérrel egy időben köteles megfizetni. Nem teljesítés esetén a jogkövetkezmények a lakbérfizetés elmaradásának jogkövetkezményeivel egyeznek meg. A bérlő köteles minden hónap 15. napjáig a közüzemi szolgáltatók felé fennálló aktuális folyószámla egyenlegét a Heva Kft. részére igazolni, melynek elmulasztása a bérleti szerződés bérbeadó részéről történő felmondási jogának alapját képezi.

(10) A lakbért a lakás teljes alapterületének figyelembevételével kell megállapítani.

(11) A lakbér közlése, beszédése valamint a kedvezményekről szóló tájékoztatás, továbbá a külön szolgáltatási díjak megállapítása és közlése a Heva Kft. feladata.

## 16. Lakbérkedvezmény

**21. § (1)** A költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértéke rendkívül indokolt esetben, egyéni kérelemre mérsékelhető, legfeljebb a lakbér 20 %-val, de a lakbér ebben az esetben sem lehet kevesebb, mint az azonos komfortfokozatú és alapterületű szociális bérlakás lakbére.

(2) Lakbérmérséklési kedvezmény legfeljebb két évre adható. További kedvezmény igénybevételehez újabb kérelem benyújtása szükséges.

(3) A lakbérmérséklési kedvezmény iránti kérelemhez csatolni kell a kérelem alapját alátámasztó dokumentumokat.

(4) Lakbérmérséklési kedvezmény nem nyújtható

a) a bérleményhez tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségekre,

b) ha a bérlőnek lakbér- vagy közüzemi díjhátraléka van.

(5) A bérbeadó a lakbért elengedi, illetve mérsékli arra az időre, amíg:

a) a bérbeadó kötelezettségeihez tartozó állagmegóvó munkákat a bérlő felszólítása ellenére nem végzi el és emiatt a bérlő a lakást, vagy annak egy részét nem használhatja rendeltetésszerűen.

b) a bérbeadó a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza, vagy jelentősebb mértékben korlátozza.

(6) Ha a felek a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását a bíróságtól kérhetik. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.

## **17. Jogcím nélküli lakáshasználat és a lakáshasználati díj mértéke**

**22. § (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 VFB 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.



## 18. Lakbértámogatás

**23. §** (1) Lakbértámogatásra az az önkormányzati lakás bérlője jogosult, aki a bérleti jogviszony ideje alatt átmenetileg, vagy idő közben beállt változások miatt arra rászorul és a rendeletben szabályozott jövedelmi, vagyoni és egyéb feltételeknek megfelel.

(2) A lakbértámogatásra fordítható összeget a Képviselő-testület az éves költségvetésében határozza meg.

(3) A lakbértámogatás mértéke a bérlő által fizetendő lakbér 50 %-áig terjedhet.

(4) A család jövedelmének számításánál figyelme kell venni minden családtag:

- a) nyugdíjból, nyugdíjalapból, családi pótlékból, társadalombiztosítási juttatásból, vagy bármely más forrásból származó nettó jövedelmét,
- b) vállalkozásból származó jövedelmét, vagy bérleti díjat,
- c) rendszeres szociális, nevelési segélyt, a családhoz nem tartozótól időszakosan vagy rendszeresen kapott (pl. gyermektartásdíj) támogatást,

(5) Támogatásban lehet részesíteni a bérlőt, ha:

- a) a 70. életévét betöltötte és a bérlővel együttlakó személyek egy főre jutó nettó jövedelme az öregségi nyugdíj legkisebb összegét nem haladja meg,
- b) munkaképességét az I. és II. rokkantsági fokozatban 67 %-ban, vagy annál nagyobb mértékben elvesztette és a bérlővel együttlakó személyek egy főre jutó nettó jövedelme az öregségi nyugdíj legkisebb összegét nem haladja meg.

## 19. A lakbértámogatás eljárási szabályai

**24. §** (1) A támogatást a bérlőnek kell kérelmeznie erre a célra rendszeresített igénylőlapon, melyet a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani. A támogatási kérelemben minden családtagról adatot kell szolgáltatni.

(2) A kérelmező írásbeli hozzájárulását kell adni ahhoz, hogy a Polgármesteri Hivatal a családtagok jövedelmi viszonyairól és a család nagyságáról az adóhatóságtól, a népszégnyilvántartástól információt kérjen. A Polgármesteri Hivatal az adatokat köteles bizalmasan kezelni és azokat kizárólag a felhatalmazásnak megfelelő célra használni.

(3) Lehetőség van új kérelem benyújtására, ha a család létszámában, anyagi-szociális helyzetében lényeges változás következik be.

(4) A támogatott családoknak évenként kell igazolniuk a jövedelmüket. Ha az éves igazolás előtt a család jövedelme több mint 15 %-kal változott, akkor év közbeni igazolás is szükséges. Haladéktalanul be kell jelenteni a család létszámában bekövetkezett változásokat.

(5) Ha a család másik önkormányzati lakásba költözik, újra kell folyamodnia támogatásért.

(6) A Polgármesteri Hivatal köteles a kérelmező által benyújtott igazolásokat, adatok valódiságát vizsgálni, melyhez a (2) bekezdés alapján felhasználhatja a jövedelemadózási rendszer adatait, a jövedelem- és vagyon megállapításához rendelkezésre álló egyéb információkat és a népesség-nyilvántartás adatait. A Polgármesteri hivatal előre be nem jelentett családlátogatást, környezettanulmányt végezhet.

(7) A támogatásra való jogosultság megszűnik, ha

- a) annak feltételei megszűnnek,
- b) bérleti jogviszony megszűnik,
- c) ha a bérlő legalább három hónapig nem tesz eleget lakbérfizetési kötelezettségének.

(8) Mielőtt a lakbér vagy közüzemi díj hátralékkal rendelkező bérlő lakbértámogatást kapna, köteles a meglévő hátralék rendezésére visszafizetési megállapodást kötni a szolgáltatóval.

(9) A megállapodásban vállalt részletfizetés 500.- Ft-nál kevesebb nem lehet és a havi törlesztő részletet úgy kell megállapítani, hogy maximum 2 év alatt a hátralék befizetésre kerüljön.

(10) Azt a bérlőt, aki 3 hónapon át - felszólítás ellenére - nem fizeti a szerződésben vállalt hátralék törlesztést, ki kell zárni a további támogatásból.

(11) A már meglévő hátralék rendezéséről szóló megállapodás megkötése nélkül a lakbérre nem adható támogatás.

(12) Hiányosan benyújtott kérelem esetén a Polgármesteri Hivatal felhívja a kérelmezőt a hiányzó adatok pótlására. Amennyiben kérelmező 30 napon belül a felhívásnak nem tesz eleget, a Hivatal a rendelkezésre álló adatok alapján dönt.

(13) A Polgármesteri Hivatal a támogatást közvetlenül a szolgáltató szervezetnek fizeti ki.

(14) Az a bérlő, aki helyzetével kapcsolatos alapvető információkat eltitkol, félrevezető, vagy hamis adatot közöl, 2 éven át nem részesülhet támogatásban.

## **20. Az adósságrendezési eljárás**

**25. §** (1) A háromhavi, vagy ezt meghaladó mértékű lakbérhátralékot felhalmozó bérlő kérelmére –a VFB döntése alapján –adósságrendezési eljárásban jogosult részt venni.

(2) Az adósságrendezési eljárást csak az 6.. § (2) a), f) és g) pontjaiban foglaltak szerint megkötött bérleti szerződéssel rendelkező bérlő veheti igénybe.

(3) A bérlő kérelméről 15 napon belül a VFB köteles döntést hozni. A VFB a kérelemnek helyt adó döntésében felhatalmazza a Heva Kft.-t, hogy a bérlővel legfeljebb 12 hónapra szóló adósságrendezési megállapodást kössön.

(4) A Heva Kft. az adósságrendezésről szóló megállapodásban

- a) dönt a bérlő által lakbértartozásából visszafizetendő önrész mértékéről
- b) dönt az önrész legfeljebb 12 havi egyenlő nagyságú törlesztő részleteiről

- c) meghatározza a VFB által – a b) pont szerinti teljesítést követően – adható adósságrendezési kedvezmény mértékét, melynek maximális mértéke a lakbérhátralék 40 %-a.

(5) A bérlő bérleti jogviszonya időtartama alatt 1 alkalommal jogosult adósságrendezési eljárásban részt venni.

(6) Amennyiben a bérlő az adósságrendezési eljárás során 30 napot meghaladó késedelembe esik lakbér, vagy adósságrendezésről szóló megállapodásba foglalt törlesztő részletfizetési kötelezettségével, az adósságrendezési eljárás megszűnik és a Heva Kft. egy összegben köteles követelni a bérlő összes fennálló tartozását.

## **21. A lakásbérleti jogviszony megszűnése**

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

(2) A felmondásra alkalmazni kell a lakástörvényben foglaltakat.

(3) Ha a bérlő által a bérbeadó részére visszaszolgáltatott lakás nem alkalmas rendeltetésszerű használatra, a bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a szükséges munkákat, pótlást, cserét

- a) a bérlő új határidőre elvégzi, vagy
- b) a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(4) A (3) bekezdés b) pontja szerinti megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kiköltözését követő 30 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.

(5) Ha a bérlő a 6. § (3) bekezdése alapján rászoruló személynek minősül, akkor a költséget több – de legfeljebb 12 havi – részletben is megtérítheti. Ennek konkrét feltételeit a megállapodásban rögzíteni kell.

(6) Megállapodás hiányában a bérbeadó a lakás átadásának, illetve átvételének megkísérlését követően az általános elévülési időn belül bírói úton érvényesíti a bérlővel szembeni kártérítési igényét.

(7) A visszaadott lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha a lakás és a hozzá tartozó helyiségek, valamint udvara üres, tiszta, esztétikailag elfogadható, és a szokásos, illetve leltár szerinti berendezési tárgyiban hiány nem tapasztalható, és azok üzemképesek.

## **22. Megállapodás a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről**

**27. § (1)** Ha a bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében, a kérelemről a Képviselő-testület dönt és döntésében megállapítja a pénzbeli térítés mértékét is.

(2) A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbérhátralékot, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő díjtartozást.

(3) A pénzbeli térítés akkor fizethető ki, ha a bérlő a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadta.

### **23. Lakásbérleti jogviszony szünetelése**

**28. §** A lakásbérleti jogviszony szünetelésének időtartama alatt megfelelően alkalmazandóak a lakásbérleti jogviszony folytatására, bérlőtársi jogviszony keletkezésére, lakáscserére, befogadásra, valamint a rendeltetésszerű használatra vonatkozó rendelkezések.

### **24. A bérlő fizetési kötelezettsége**

**29. § (1)** Az önkormányzati lakás bérlője köteles megfizetni:

- a) az általa bérelt önkormányzati lakásra 1. mellékletben megállapított lakbért, illetve annak 20. § (8) bekezdése szerinti emelt összegét,
- b) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, amelyet önkormányzati rendelet, vagy más jogszabály keretei között a bérbeadó közöl.

(2) Az önkormányzati lakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe, vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – köteles megtéríteni azt a díjat, amelyet az adott szolgáltatás nyújtása ellenértékeként a bérbeadó az önkormányzati lakás vonatkozásában a szolgáltatás nyújtójának megfizetett, illetőleg megfizetni lenne köteles. Ha a bérbeadó a szolgáltatást más jogalany közreműködésével nyújtja, a szolgáltatást nyújtóval úgy is megállapodhat, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől szedheti be. E megállapodás hatálya – a bérlő erről szóló, a bérbeadó általi értesítését követően kiterjed a bérlőre.

### **25. A bérlőtársi szerződés**

**30. § (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.

## **26. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz**

**31. §** (1) Az önkormányzati lakásba a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője személyén kívül más személyt – az e rendelet tiltó szabályait is figyelembe véve – csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

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

(3) A kérelemhez csatolni kell:

- a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti, és ezt a bérbeadó felé igazolja és,
- b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérlő és a bérbeadó között létrejött bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(4) A 17. § alapján előírtak szerint, a jogos lakásigény mértékét meghaladó befogadáshoz, albérletbe adásához nem adható bérbeadói hozzájárulás.

(5) Bérlő kérelmére akkor adható hozzájárulás, ha:

- a) legalább egy lakószoba a bérlő használatában maradt, és a lakásba költözők, valamint a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve a lakás egy használójára legalább 6 m<sup>2</sup>-es lakószobarész jut,
- b) bérlő a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt befogadott elhelyezésére kötelezettséget vállal.

## **27. A bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei**

**32 §** (1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződésben megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. Az írásbeli megállapodásnak tartalmaznia kell a lakás helyreállításának költségeit, a munkálatok elvégzésének határidejét, a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák számlákkal igazolt ellenértékét – a lakás műszaki átvételét követő 30 napon belül – az Önkormányzatnak egy összegben kell a bérlő részére megfizetni.

(3) Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges indokolt többletkiadásainak megtérítésére tarthat igényt.

(4) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb további 30 nappal meghosszabbíthatja.

(5) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a külön megállapodásban meghatározott, vagy a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül bármely okból nem végzi el, a bérbeadó a szerződést – a lakástörvény alapján – felmondhatja.

(6) A bérlő köteles:

- a) a lakás burkolatait, ajtóit, ablakait és berendezéseit karbantartani,
- b) tartózkodni az épületen és a lakáson belüli berendezések rongálásától,
- c) a lakást és az ahhoz tartozó helyiségeket járvány és közegészségügyi szempontoknak is megfelelően tisztántartani,

- d) a szükséges rovar és rágcsálóirtást rendszeresen elvégezni,
- e) az épületre vonatkozó házirendet betartani,
- f) az együttélés szabályait betartani,
- g) a közüzemi szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződéseket megkötni,
- h) a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéseket maradéktalanul betartani,
- i) tartózkodni a jogtalan energiavételezéstől,
- j) a bérlemény e rendelet szabályai szerint előírt bérbeadói ellenőrzését tűrni,
- k) a bérleményt életvitelszerű lakás céljára használni, ezzel összefüggésben a 2 hónapot meghaladó távollét tényét és a távollét időtartamát a bérbeadó felé bejelenteni,
- l) megakadályozni, hogy a lakásban a jogszabályi rendelkezések alapján befogadott és bejelentkezett személyeken túlmenően más személy életvitelszerűen tartózkodjon,
- m) az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett kár esetén a hibát kijavítani, vagy az okozott kárt a bérbeadó részére megtéríteni.

(7) A (6) bekezdésben felsorolt kötelezettségek bármelyikének be nem tartása megalapozza a bérbeadó részéről a bérleti jogviszony rendkívüli felmondásának jogát.

**33. § (1)** A bérbeadó a bérleti díj ellenében köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó, üzemképes állapotáról,
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,
- d) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek pótlásáról és cseréjéről, amennyiben ezek nem használhatók eredeti funkciójuknak megfelelően.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – nem a bérbeadót terhelő – minden üzemeltetési és egyéb kötelezettség teljesítéséről a lakásbérleti szerződésben kell rendelkezni. A társasházi közösség és az üzemeltető szervezet közötti jogviszonyt külön megállapodás szabályozza.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben foglaltak szerinti szerződéseket a polgármester köti meg.

(4) A lakbér összege a bérlő által átvállalt kötelező bérbeadói feladatok elvégzésének költségeivel csökkenthető.

(5) Az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségek finanszírozásáról az Önkormányzat éves költségvetésében rendelkezik.

**34 § (1)** A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti a VFB előzetes döntése alapján. A bérlő által megállapodás hiányában végzett bármilyen átalakítás vagy korszerűsítés ellenértéknek utólagos megtérítésére vagy bérleti díjként történő elszámolására a bérbeadó nem köteles.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- a) konkrét megnevezését,
- b) befejezésének határidejét,
- c) a költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt – amennyiben jogszabály alapján kötelező – a bérlő köteles megkérni.

(3) A bérbeadó – a bérlő kérésére – csak a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalja.

(4) A bérbeadó a (3) bekezdésben foglaltak alapján a számlákkal igazolt költségeket – a munkák befejezését követő 30 napon belül – egy összegben köteles a bérlő részére megfizetni.

(5) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás felújítása, átalakítása, korszerűsítése költségeinek összegét, a bérbeadó a lakbérbe való beszámítással is kiegyenlítheti.

(6) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.

(7) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott, és a munkák költségeit a bérbeadó viseli, vagy bérbeszámítással elismeri a bérlő által elvégzett felújítást.

## **28. A bérlemény ellenőrzése**

**35. §** (1) A Heva és a Polgármesteri Hivatal a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – önállóan is jogosultak ellenőrizni. Ha nem állapítható meg rendeltetésellenes lakáshasználat és nem merül fel mulasztás a bérlői kötelezettségek teljesítése körében sem, az adott évben legfeljebb 2 alkalommal tartható ellenőrzés. Rendszeresen tartható bérleményellenőrzés, ha alapos okkal a rendeltetésellenes lakáshasználat tényére, vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztására lehet következtetni.

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

## **III. Fejezet**

### **A helyiségek bérbeadásának szabályai**

## **29. A bérbeadás módja**

**36. §** (1) Önkormányzati tulajdonú üres helyiséget elsősorban pályázat útján kell hasznosítani.

(2) Üres helyiségnek minősül a helyiség, ha a helyiség bérletére kötött határozott idejű bérleti jogviszony időtartama lejárt, illetve a határozatlan idejű bérleti jogviszonyt valamely szerződő fél rendes vagy rendkívüli felmondással felmondta, avagy 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.

### 30. Bérbeadás pályázat útján

**37. § (1)** A pályázatot a VFB írja ki a polgármester jóváhagyását követően, melyet az önkormányzat lapjában, a város honlapján és Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján az önkormányzat hivatalos lapjában 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 VFB által meghatározott pályázati feltételeket és az előre egy összegben megfizetendő, 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték mértékét,
- c) a meghirdetett helyiség műszaki állapotát, felszereltségét, és egyéb lényeges jellemzőit,
- d) a bérleti szerződés időtartamát,
- e) a pályázat benyújtásának, és elbírálásának határidejét,
- f) pályázati indulóárat,
- 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 VFB részére postai úton, vagy személyesen zárt borítékban, 2 példányban írásban és 1 példányban CD-n kell eljuttatni.

**38. § (1)** A pályázati ajánlat érvényességének feltétele, hogy a pályázó a pályázati kiírásban meghatározott összegű biztosíték 20 %-nak megfelelő összeget a VFB által 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 a önkormányzatnak vissza kell téríteni. A pályázat nyertese által befizetett pályázati díjat a 37. § (2) bekezdés b) pontja szerinti biztosítékba be kell számítani.

(3) A VFB az eljárást lezáró döntése során –amennyiben arra lehetősége van – második helyezettet is köteles megjelölni.

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

(5) Ha a pályázat nyertesének mulasztása miatt a bérleti szerződés nem jön létre, az Önkormányzat 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 az Önkormányzat 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 Heva Kft. által kiállított számla alapján, legkésőbb a tárgyhoz 15. napjáig esedékes.

**39. § (1)** A beérkezett pályázati ajánlatokat a VFB által készített előterjesztés alapján a Képviselő-testület bírálja el.



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

### **31. Hasznosítás pályázat nélkül**

**40. §** (1) A helyiség pályázati kiírás nélkül is bérebe adható a Képviselő-testület döntésével, ha:

- a) a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra ugyanannak az érdekeltnek célszerű bérebe adni,
- b) a helyiségre az önkormányzat hivatalának, vagy intézményének, vagy gazdasági társaságának van szüksége,
- c) a korábban hatályos jogszabályok szerint kötött szerződés értelmében a bérlőnek előbérleti joga van,
- d) arra közérdekből, a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló, illetve kötelező elhelyezési feladat megoldásához van szükség.

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

(3) Helyiség alkalmi célra történő, 30 napot el nem érő használatba- vagy bérbeadására, a polgármester döntése és az általa meghatározott eseti igénybevételi feltételek alapján kerülhet sor.

### **32. A bérleti szerződés megkötése**

**41. §** (1) A helyiség bérletére vonatkozó szerződést azzal kell megkötni:

- a) akinek a helyiségre előbérleti joga van,
- b) aki a helyiség bérletére a bérbeadóval kötött, másik helyiség biztosítására vonatkozó megállapodás alapján jogosult, vagy egyébként a lakástörvény rendelkezései alapján cserehelyiségre jogosult,
- c) aki a bérleti jogot pályázati úton nyerte el,
- d) aki számára a Képviselő-testület az újbóli bérbevételt lehetővé teszi,
- e) akit a Képviselő-testület eredménytelen pályázat esetén, vagy pályázat nélkül kiválaszt,
- f) akinek javára az ingyenes használatba adásról a Képviselő-testület határozott.

(2) A bérleti szerződésben bérlő részére maximum egyszeri alkalommal előbérleti jog biztosítható, mely időtartama nem lehet hosszabb, mint a határozott időre szóló bérleti szerződés eredeti időtartama.

(3) A (2) bekezdés felhatalmazása alapján előbérleti jog akkor biztosítható, ha bérlő olyan beruházás – bérleti szerződés megkötését követő 1 éven belüli – megvalósítását vállalja, mely előbérleti jog biztosítása nélkül tőle nem lenne elvárható. Különös tekintettel azon beruházások esete, amikor a havonta fizetendő bérleti díj összegének tizenkétszerese nem fedezi a megvalósítani tervezett – épület értékét növelő – számlával igazolt beruházás összköltségének 50 %-át.

(4) Biztosíték fizetésére kötelezettel a bérleti szerződés, csak a biztosíték teljes összege befizetésének igazolása után köthető meg.

### 33. A bérleti szerződés elemei

**42. § (1)** Helyiség legfeljebb 5 év határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig adható bérbe. A határozott idő mértékéről a VFB. javaslatára a Képviselő-testület dönt.

(2) Bérleti szerződés feltétel bekövetkeztéig akkor köthető, ha

- a) a helyiség rendeltetése részletes rendezési terv miatt megváltozna, vagy az ingatlan bontását, felújítását, korszerűsítését határozták el, de ennek időpontja nem ismert, vagy
- b) a helyiségre az önkormányzat hivatalának, intézményének, gazdasági társaságának van szüksége, de az igény teljesítésének időpontja a szerződés megkötésekor nem határozható meg.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározottaktól eltérni a Képviselő-testület egyedi döntése alapján, a bejegyzett és Heves Városában tevékenységet végző társadalmi szervezeteknek történő bérbeadás esetén lehet.

**43. §** A bérleti jogot pályázat útján megszerző bérlővel a pályázati ajánlatában szereplő bérleti díj összegével lehet megkötni a szerződést.

**44. § (1)** A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítsa, felszerelje, vagy berendezze.

(2) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, 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, illetőleg cseréjéről,
- c) az épület és a bérlő által kizárólagosan használt, illetve üzemben tartott központi berendezésének karbantartásáról,
- d) a helyiség nyílászáróinak, burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- e) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény védő- (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról.

**45. §** A helyiségbérlet megszűnésére a lakástörvénynek a lakásbérlet, továbbá a helyiségbérlet megszűnésére vonatkozó szabályait egyaránt alkalmazni kell.

### **34. A használati díj**

**46. §** (1) Az a jogi vagy természetes személy, aki az önkormányzati tulajdonú helyiséget jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől az üzlet vonatkozásában használati díjat köteles minden hónapban fizetni a Heva Kft. részére.

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

- a) 1. hónap végéig a piaci alapon meghatározott helyiség bérleti díj ötszörös összege,
- b) a 2. hónaptól kezdve a piaci alapon meghatározott helyiség bérleti díj tízszeres összege.

### **35. Bérleti díjkedvezmények**

**47. §** (1) A bérlő előzetes kérelmére a Heva Kft. javaslatára a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulásával a bérbevett ingatlanon a HEVA Kft. felügyelete alatt felújítást, beruházást végezhet. A helyiség értékét növelő beruházás igazolt költségei összegének 50 %-át – mely nem lehet több mint az előzetes írásbeli hozzájárulásban megállapított összeg – a bérbeadó a bérleti díjba beszámítja. A beszámítás havi mértéke nem lehet több mint a havonta fizetendő bérleti díj 50 %-a. Amennyiben a bérleti szerződés lejártáig nem kerül sor a teljes beruházási összeg 50 %-ának beszámítására, úgy a különbözet megtérítésére az Önkormányzat nem kötelezhető.

(2) A helyiségek esetében lehetőség van legfeljebb 12 havi időtartamra, legfeljebb 20 %-os bérleti díj csökkentésre, mely hozzájárulás a VFB állásfoglalását követően a Képviselő-testület hatásköre

### **36. A bérlemény ellenőrzése**

**48. §** (1) A Heva Kft. önállóan vagy a Polgármesteri Hivatallal közösen a rendeltetészerű használatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti. Ha a bérlemény ellenőrzés 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 ellenőrzés 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.

### **37. Vegyes rendelkezések**

**49. §** (1) E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Ptk-ban és a 1993. évi LXXVIII. törvénybe foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

(2) A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről. (továbbiakban: lakásnyilvántartás)

(3) A lakásnyilvántartás tartalmazza:

- a) a lakás alapterületét, szoba és egyéb helyiség számát, komfortfokozatát, társasház tulajdon esetén a közös tulajdoni hányadot,
- b) a bérlő nevét,

- c) a bérleti jogviszony tartamát,
- d) a lakás bérbeadásának módját,
- e) esetleges tartási szerződés esetén annak megjelölését.

**50. §** A bérbeadó által biztosítandó lakásberendezés tárgyak a komfortfokozat függvényében:

(1) Összkomfortos:

Fűtés: - radiátorok, hő leadó berendezések (egyedi központi, vagy etage fűtés)

Melegvíz: - villanybojler, gáz-, tömb, egyedi, központi, etage központi melegvíz)

Fürdő: - fürdőkád, vagy ülőkád, vagy zuhanyozó komplett csaptelepekkel, szifonokkal,

WC: - WC csésze + tartály, vagy öblítő szelep komplett.

Konyha: - mosogató (1 vagy 2 medencés, vagy csepptálcás) komplett csapteleppel, szifonnal.

(2) Komfortos:

Fűtés:- egyedi fűtőberendezés (csak szobákban) (cserépkályha, olajkályha, vaskályha, illetve elektromos hőtároló kályha, stb)

WC - közös WC-ben WC csésze, öblítőtartállyal, vagy szeleppel, vagy árnyékszék használata,

Vízvétel: - a közös vagy lakáson belüli csaptelepről, illetve kútról.

**51. §** A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre a rendelet alkotásakor fennálló szerződéseket a Képviselő-testület egyedileg vizsgálja felül és állapítja meg a fizetendő bérleti díjat.

## **IV. Fejezet**

### **Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítése**

#### **Általános rendelkezése**

#### **38. Lakások elidegenítése**

**52. §** (1) A határozatlan vagy határozott időre bérbe adott önkormányzati bérlakásokra annak értékesítése esetén elővásárlási jog illeti meg

a) a bérlőt,

b) a bérlőtársakat egyenlő arányban,

c) az a) b) pontokban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

**53. §** (1) Az önkormányzati lakás vételárát - ha a lakást az elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg - a vételárát a lakás forgalmi értékén kell megállapítani. A lakott forgalmi értéket az Ltv. 52.§. (1) bekezdése figyelembe vételével független ingatlanforgalmi szakértő állapítja meg.

(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek korábban írásos megállapodás alapján engedélyezett, a lakásra fordított és meg nem térült értéknövelő beruházásai értékét.

(3) Ha a lakást az elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, a vételárba be kell számítani a szerződés tárgyát képező lakásra a bérlő által az önkormányzat, vagy jogelődje részére ténylegesen befizetett lakáshasználati díjat. Ez a kedvezmény a bérlőt csak akkor illeti meg, ha saját részére szerez tulajdonjogot.

### 39. A lakás értékesítés szabályai

**54. § (1)** Az üresen álló lakás csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíthető. A kiinduló ár azonos a lakás beköltözhető forgalmi értékével.

(2) A Képviselő-testület egyedi döntése alapján harmadik személy részére lakottan értékesítésre kerülő lakást nyilvánosan meg kell hirdetni. A kiinduló ár azonos a lakás beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ával.

(3) Ha a lakást olyan lakáshasználó vásárolja meg, akinek a bérleti jogviszonya megszűnt, a lakás vételára azonos a lakás beköltözhető forgalmi értékével.

A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a lakáshasználónak korábban írásos megállapodás alapján elvégzett, a lakásra fordított és meg nem térült értéknövelő beruházásai értékét.

(4) Az a lakáshasználó, akinek a bérleti jogviszonya bérleti díj nem fizetése miatt, vagy egyéb okból, rendkívüli felmondással szűnt meg, nem vásárolhatja meg a lakást.

**55. § (1)** A 4. számú mellékletben felsorolt csökkent értékű lakásokat a képviselő-testület egyedi döntése alapján az alábbi eltérésekkel kell értékesíteni.

a) Az ingatlanokat lakott forgalmi értéken kell értékesíteni akkor is, ha azt nem az elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, figyelembe véve a 53.§. (2) és (3) bekezdésében írtakat.

b) Ha a bentlakó a szerződés aláírásával egy időben kifizeti a teljes összeget, a vételárból 40 %-os kedvezmény igénybevételére jogosult.

c) A bentlakó részére a vételár megfizetésére legfeljebb 5 évre kamatmentes részletfizetési kedvezmény adható.

**56. § (1)** Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egy összegben, vagy 5 éves, illetve 15 éves részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.

(2) Ha a bérlő a szerződés aláírásával egyidejűleg kifizeti a teljes összeget, a kiszámított vételárból 20 %-os árengedményre jogosult.

(3) Ha a bérlő a részletfizetési kedvezményt igénye veszi, az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetnie.

(4) 15 éves részletfizetés esetén a kamat mértéke azonos a mindenkori törvényes kamattal.

(5) Kamatmentes a részletfizetés akkor, ha a bérlő a vételár 20 %-ának egy összegű megfizetésével vállalja a fennmaradó hátralék legfeljebb 5 év alatt havi egyenlő részletekben való kiegyenlítését.

(6) Ha a bérlő a szerződésben vállalt fizetési feltételektől eltérően előbb teljesít, a vételár egyösszegű megfizetése esetén

a) 20 %-os kedvezményre jogosult a szerződés megkötésétől számított 5 évig,

b) 10 %-os kedvezményre jogosult a szerződés megkötésétől számított 10 évig.

**57 § (1)** Ha az elővásárlási jog jogosultja az általa kedvezménnyel megvásárolt lakás tulajdonjogát átruházza, vagy elcseréli az elidegenítési tilalom fennállása alatt, ahhoz a hozzájárulás akkor adható meg, ha a vételár hátralékot egy összegben megfizeti.

(2) Ha az elővásárlási jog jogosultja az általa kedvezménnyel megvásárolt lakás tulajdonjogát a kedvezmény igénybevételétől számított 5 éven belül átruházza, vagy elcseréli, köteles a biztosított kedvezményt egy összegben a mindenkori törvényes kamattal növelten megfizetni.

(3) A részletfizetési kedvezményt elveszíti az, aki az esedékességkor nem fizeti meg a törlesztő részletet. A szerződésszegés jogkövetkezményeire a vevőt írásban fel kell szólítani.

#### **40. A lakások értékesítésével kapcsolatos eljárási szabályok**

**58. §** A teljes egészében önkormányzati tulajdonú ingatlanokban a lakások értékesítése során idegen tulajdon még átmenetileg sem jöhet létre.

#### **41. Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés**

**59. §** (1) A Képviselő-testület döntése alapján az ingatlanokat a Polgármesteri Hivatal készíti elő értékesítésre.

(2) Az értékesítés bonyolításával összefüggő feladatok:

- a) az ingatlan előkészítése értékesítésre (értékbecslés, társasházzá nyilvánítás),
- b) a bérlő tájékoztatása a vételárról, a fizetési feltételekről a vételi szándék bejelentését követő egy éven belül
- c) szerződéskötés,
- d) részletfizetés előírása, nyilvántartása, vezetése,

(3) Az elővásárlási jog jogosultja a vásárlási feltételek kézhezvételétől számított 90 napon belül köteles nyilatkozni az ajánlatot tevőnek. Vételi szándék esetén a szerződést 30 napon belül meg kell kötni.

**60. §** (1) Részletvétel esetén jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlanra bejegyeztetni a részletfizetés időtartamára.

(2) A rendelet 68. § (2) és (6) bekezdésében biztosított kedvezményre 5 éves időtartamra jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

(3) A jelzálogjoggal, valamint elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakásra a Városfejlesztési Bizottság indokolt esetben engedélyezheti tartási vagy életjáradéki szerződés kötését. Egyéb esetben a 69. §-ban leírtakat kell alkalmazni.

#### **42. Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása és elszámolása**

**61. §** (1) Az értékesítésből befolyó vételárat az önkormányzat köteles elkülönítet számlán kezelni a kamataival együtt.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdésben említett bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU- forrásokfelhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,

- (3) A befolyt vételárral és kamatokkal szemben az alábbi költségek számolhatók el:
- a) telekalakítás, területmegosztás,
  - b) társasházzá alakítás
  - c) forgalmi érték megállapítása,
  - d) elidegenítés lebonyolításának költségei
  - e) egyéb számlákkal, belső bizonylatokkal igazolt költségek

### **43.Vegyesek rendelkezések**

**62. §** (1) Az értékesítésre kijelölt és előkészített épületen, lakásban csak azonnali beavatkozást igénylő munkák végezhetők el. Amennyiben a karbantartás körét meghaladó mértékű javítási munka elvégzése válik szükségessé, az ingatlan vételárát újból meg kell állapítani.

(2) A bérlő, illetve lakáshasználó részére értékesítésre kerülő lakásokra az adásvételi szerződés akkor köthető meg, ha a lakást önkormányzati köztartozás, lakbér, illetve üzemeltetési költséghátralék nem terheli.

(3) A 2. számú mellékletben értékesítésre kijelölt lakásokra a határozott időre szóló bérleti szerződést meghosszabbítani, vagy arra új bérleti szerződést kötni nem lehet.

(4) Az Önkormányzat által felújított lakások legalább 5 évig nem, illetve csak üresen versenytárgyalással jelölhetők ki értékesítésre.

## **V. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

**63. §** (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 18/2001. (XII.7.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Heves, 2013. december 18.

Csáki Zsigmond sk.  
polgármester

Szabó Sándor sk.  
jegyző

**a) A szociális lakások lakbérének mértéke:**

- Összkomfortos lakásoknál:	182,- Ft/m <sup>2</sup> /hónap
- Komfortos lakásoknál:	138,- Ft/m <sup>2</sup> /hónap
- Félkomfortos lakásoknál:	95,- Ft/m <sup>2</sup> /hónap
- Komfort nélküli lakásoknál	36- Ft/m <sup>2</sup> /hónap

**b) Költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértéke**

- Összkomfortos lakásoknál:	662,- Ft/m <sup>2</sup> /hónap
- Komfortos lakásoknál	441,- Ft/m <sup>2</sup> /hónap
- Félkomfortos lakásoknál:	330,- Ft/m <sup>2</sup> /hónap
- Komfort nélküli lakásoknál:	110,- Ft/m <sup>2</sup> /hónap

c) Lakáshoz tartozó telken ipari, kereskedelmi tevékenység folytatására igénybe vett terület után fizetendő díj: 1.724,- Ft/m<sup>2</sup>/hónap.

d) Lakáshoz tartozó – önálló bérleményként nem hasznosítható – ipari, szolgáltatás és más üzleti célra használt helyiség esetében a költségelven bérbe adott összkomfortos lakásra vonatkozó bérleti – díjtételt kell alkalmazni.

e) A lakbér a lakáshoz tartozó telek ( udvar, zöldséges és virágoskert ) használatának díját is magában foglalja.

**f) Az alább felsorolt bérleményekhez tartozó személygépkocsi tárolók bérleti díja:**

3.016, - Ft/hónap/garázs

- Fő út 20.	1 db
- Gyöngyösi út 9.	1 db
- Csaba vezér út 6.	1 db
- Kolozsvári út 10.	2 db

**g) Fiatalok garzonházában lévő lakások teraszának bérleti díja: 42, - Ft/m<sup>2</sup>/hónap.**



2. melléklet a 16/2013. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

Hasznosítási mód szerinti épület jegyzék

**a) Lakáshasznosítás módja: szociális bérlakás**

Hősök út 4.	10 db
Zrínyi út 2/A. I. 6.	1 db
Zrínyi út 2/A II/4.	1 db
Zrínyi út 2/A II/6.	1 db
Zrínyi út 2/A III/1.	1 db
Zrínyi út 2/A III/6.	1 db
Zrínyi út 2/B. III. 5.	1 db
Zrínyi út 2/A III/10.	1 db
Zrínyi út 2/B fsz. 5.	1 db
Zrínyi út 2/B II/1.	1 db
Zrínyi út 2/B II/5.	1 db
Zrínyi út 2/B IV/4.	1 db
Újvidéki út 35.	1 db

**b) Lakáshasznosítás módja: üzleti bérlakás**

Kolozsvári út 10.	12 db
Gyöngyösi út 9.	1 db
Szerelem A. út 3.	2 db
Szerelem A. út 5.	1 db
Alkotmány út 59.	1 db
Erzsébet tér 10-11.	3 db
Zrínyi út 2/B. fsz. 2.	1 db

**c) Önkormányzati intézmények használatában lévő lakások:**

Gyöngyösi út 66.	1 db	KLIK
Deák Ferenc út 4.	1 db	Önkormányzat

**a) Nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása versenytárgyalás útján**

Arany J. út 8.	Iroda
Baross G. út 3.	Üzlet
Dobó út 2.	Garázs (4 db)
Erzsébet tér 10-11.	1. üzlet
Erzsébet tér 10-11.	2. üzlet
Erzsébet tér 10-11.	3. üzlet
Gyöngyösi út	Lőtér
Hősök tere	Trafik
Szerelem A. út 14.	Üzlet + raktár
Szerelem A. út 20.	Üzem (varroda)
Szerelem A. út 28.	Üzlet
Zrínyi út 2/a.	1. üzlet
Zrínyi út 2/a.	2. üzlet
Vértanú út 73.	Vágóhíd

**b) Nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása egyedi döntés alapján:**

Dankó út 16.	Cigány Kisebbségi Önkormányzat Irodája
Deák F. út 16.	Tűzoltószertár
Fő út 14.	volt Járási Hivatal
Fő út 70.	Közösségi ház
Hősök tere	volt Községháza
Kolozsvári út 10.	Raktárak
Szerelem A. út 28.	Pártok háza