

## Heves Város Önkormányzat Képviselő-testületének

### 18/2001. (XII. 7.) önkormányzati rendelete

#### a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről

#### *FELHATALMAZÁS*

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 93.§. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

#### *A RENDELET BEVEZETŐJE<sup>1</sup>*

Heves Város Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel való hatékony gazdálkodás érdekében, jelen rendeletben meghatározott formában biztosítja a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletét és elidegenítését.

#### I. RÉSZ

#### *ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK*

#### *A rendelet célja*

**1. §** Heves Város Önkormányzata illetékességi területén a lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályok egységesítése, a lakásokkal való ésszerű, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése, a polgári jog alapelveit szem előtt tartva az önkormányzat bérbeadói jogának erősítése és a bérlők érdekeinek védelme.

#### *A rendelet alkalmazási köre*

**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)<sup>2</sup> A rendelet hatálya kiterjed a Heves város területén, az Önkormányzat tulajdonában lévő, az önkormányzatok bérlakás állomány növelésének támogatása keretében állami támogatással megvalósuló lakásokra is.

---

<sup>1</sup> Módosította a 19/2004. (VI. 4.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2004. július 1. napjától.

<sup>2</sup> Beiktatta a 25/2003. (XII. 5.) Hev. Ör. Rendelet. Hatályos 2003. december 1-től.

## II. RÉSZ

### A LAKÁSOK BÉRLETE

#### I. fejezet

**3. §** Heves Város Képviselő-testülete az e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok kezelését külön szervezet útján biztosítja, melyet pályáztatás útján választ ki.

#### *A lakások hasznosításának módja, ideje*

**4. § (1)** Az önkormányzati lakásokat első sorban szociális rászorultság alapján kell bérbe adni a rendelet 2. számú mellékletét képező hasznosítási jegyzék szerint.

(2) A szociális rászorultság alapján történő bérbeadás mellett, - a rendelet 2. számú mellékletét képező hasznosítási jegyzék szerint - az üzleti célú hasznosításra kijelölt lakásokból kell biztosítani a lakástörvényben az önkormányzatok részére előírt elhelyezési és bérbeadási kötelezettségek teljesítését, illetve az állami és önkormányzati feladatokat ellátó szervek szakembereinek elhelyezését.

(3) Heves Város Önkormányzata által létrehozott és fenntartott intézmények megfelelő szakember ellátása érdekében, szakemberek részére, a közalkalmazotti, illetve köztisztviselői jogviszonyuk fennállásának időtartamára önkormányzati lakás biztosítható.

(4) A bérbeadó állami feladatokat ellátó szervezetek külön megállapodással legfeljebb kétszeri bérlőkijelölési jogot biztosíthat ugyanazon lakásra.

(5) Önkormányzati bérlakásra - hasznosítás módjától függetlenül - csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. Ennek időtartama 5 év, amely a hasznosítás módjára vonatkozó bérlői jogosultság megléte esetén meghosszabbítható.

**5. § (1)** Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe akkor, ha a folytatni kívánt tevékenység a szomszédok zavarása nélkül végezhető, és e tevékenység a város színvonalasabb ellátását szolgálja.

(2) A nem lakás céljára bérbe adható lakások száma nem haladhatja meg az önkormányzati bérlakások 2%-át.

(3)<sup>1</sup> Bérbe adó jogosult a bérlakás kerítését, vagy udvarának, kertjének egy részét, illetve az épület falát – a bérlő használati jogának akadályozása nélkül – harmadik személynek reklám céljára bérbe adni. A harmadik személlyel létesített jogviszonyban a bérleti díj – piaci forgalom figyelembevételével – szabad megállapodás tárgyát képezi, melyről az illetékes bizottság dönt.

#### II. fejezet

### A SZOCIÁLIS CÉLÚ LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

#### *A szociális bérlakásra jogosultság feltételei*

**6. § (1)<sup>2</sup>** Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra az a nagykorú jogosult:

<sup>1</sup> Az 1/2003. (II. 7.) rendelet 1. §-ával beiktatott rendelkezés. Hatályos 2003. február 7-től.

<sup>2</sup> Módosította a 19/2004. (VI. 4.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2004. július 1-től.

a) akinek családjában - a vele együttköltöző családtagokat számítva - az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori minimálbér nettó összegét.

b)<sup>1</sup>

(2) Szociális bérlakásra jogosult az is, akinek elemi károk következtében a lakása megsemmisült, vagy lakhatatlanná vált és lakhatását másként nem tudja megoldani, a lakása helyreállítása idejére.

(3) Szociális rászorultsága esetén sem jogosult szociális bérlakásra az,

a) akinek, illetve vele együttköltöző családtagjainak tulajdonában lakás, vagy üdülő van,

b) akinek lakbér nem fizetése miatt, rendkívüli felmondással szűnt meg korábban a lakásbérleti jogviszonya,

c) aki önkényesen költözött be önkormányzati bérlakásba,

d) aki szociális jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közölt, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

(4) A 6. § (2) bekezdése alapján szociális bérlakásra jogosultak részére a Képviselő-testület soron kívül - e rendelet 8. § (2) bekezdése és 9. §-ban meghatározottak alkalmazása nélkül biztosíthat lakást.

(5)<sup>2</sup> A Városfejlesztési Bizottság évente felülvizsgálja a bérlő jövedelmi, vagyoni helyzetét. Az ezzel kapcsolatos adatszolgáltatásra, bérbeadó kérésére a bérlő teljesíteni köteles. Amennyiben a bérlő jövedelmi a 6. §. (1) bekezdésben meghatározott összeget meghaladja a szociális bérlakásra való jogosultságát elveszti és annak megállapításától számított negyedik hónap végével a bérleti szerződés megszűnik. E rendelet 23. §. (2) és (3) bekezdései ebben az esetben nem alkalmazhatóak.

#### *A jogos lakásigény mértéke*

**7. § (1)** Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba ténylegesen együttköltözők számát kell figyelembe venni.

(2) A jogos lakásigény mértéke:

a) 1-2 személy esetén 1-1,5 lakószoba

b) 3 személy esetén 1,5 - 2 lakószoba

c) 4 személy esetén 2- 2,5 lakószoba

d) 5 személy esetén 2,5 -3 lakószoba

e) minden további 2 személy esetén a mérték egy lakószobával növelhető.

#### *A szociális rászorultság elbírálása*

**8. § (1)** A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti kérelmeket ( a továbbiakban: kérelem) meghatározott formanyomtatványon kell benyújtani a Polgármesteri Hivatalhoz. A kérelemhez csatolni kell:

a) a család kereső tagjainak jövedelmi igazolását,

b) a család vagyoni helyzetéről szóló nyilatkozatokat,

c) tartós egészségkárosodás esetén a kezelő orvos erről szóló igazolását,

d) a nem kereső személyek nyilatkozatát jövedelmükről,

(2) A benyújtott kérelmeket a Polgármesteri Hivatal nyilvántartásba veszi, felülvizsgálja majd döntésre a Városfejlesztési Bizottság elé terjeszti.

<sup>1</sup> Bekezdést törölte az 5/2005. (III. 4.) rendelet. Hatályos 2005. április 1-től.

<sup>2</sup> Módosította a 12/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-a 2012. május 1-i hatállyal.

(3) A Polgármesteri Hivatal jogosult a kérelmező és családtagjaira vonatkozóan igazolást beszerezni az APEH-től, illetve a helyi adóhatóságtól.

#### *A lakásbérleti névjegyzék*

**9. § (1)<sup>1</sup>** A Polgármesteri Hivatal az egy éven belül rendelkezésére álló üres, vagy megüresedő lakásokat figyelembe véve a nyilvántartott igénylők névsorát - azok minősítésével - minden év május 15. és november 30. napjáig a Városfejlesztési Bizottság rendelkezésére bocsátja.

(2)<sup>2</sup> A Városfejlesztési Bizottság minden év december 15. napjáig a szociális helyzetük alapján bérlakásra jogosultak köréből határozza meg a bérleti névjegyzéket. A Városfejlesztési Bizottság a névjegyzéket a május 15-ig benyújtott kérelmeket figyelembe véve minden év június 1-ig felülvizsgálja.

(3)<sup>3</sup> A bizottság által jóváhagyott lakásbérleti névjegyzéket a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni.

(4) A lakásbérleti szerződéseket a névjegyzékben meghatározott sorrend szerint kell megkötöni. A sorrendtől csak abban az esetben lehet eltérni, ha a rendelkezésre álló lakás szobaszáma ezt indokolja, vagy az igénylő nem fogadja el a felajánlott lakást.

(5) A névjegyzékben szereplő, de ki nem elégített kérelmek a következő évben újabb besorolás alapján - megismételt kérelemre - kerülhetnek ismét a névjegyzékre.

(6) A jóváhagyott névjegyzékben szereplő igénylőt a névjegyzékről törölni kell, amennyiben:

a) valótlan adatokat közölt és ennek következtében került a névjegyzékre.

b) a kérelmező a jogos lakásigénye mértékét elérő és részére legalább két felajánlott lakást nem fogadott el,

c) a kérelmező önerőből oldotta meg lakásproblémáját.

d) Szociális helyzetében időközben bekövetkezett változás miatt nem jogosult bérlakásra.

(7) Bérleti névjegyzékre való felvétel mellőzésével teljesíthető a bérbeadás, ha a kérelmező nagyobb lakás visszaadása ellenében kisebb, vagy az általa bérelt lakás komfortfokozatánál alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér.

**9/A.§<sup>4</sup>** (1) A névjegyzékben szereplő személyes adatok kizárólag a lakásbérleti névjegyzék elkészítése érdekében használhatók fel és harmadik személy számára csak a jogosult hozzájárulásával adhatók ki.

(2) Bérbeadó a névjegyzékbe felvett adatokat a kérelmező hozzájárulásával az igény elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig kezelheti.

#### *Bérlőtársi jogviszony létesítése*

**10. § (1)** Önkormányzati bérlakásra bérlőtársi szerződés kizárólag írásban köthető.

(2) A bérlőtársi jogviszony létrejöttéhez a bérbeadó hozzájárul, ha házastársak kívánnak szerződni.

(3) Bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó hozzájárulhat, ha

a) egyenes ági rokonok,

b) testvérek kívánnak bérlőtársi jogviszonyt létesíteni és a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt laknak.

<sup>1</sup> Módosította a 12/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 2. §-a 2012. május 1-i hatállyal.

<sup>2</sup> Módosította a 12/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 2.§-a 2012. május 1-i hatállyal.

<sup>3</sup> Módosította a 16/2003. (VII. 4.) Hev. Ör. rendelet. Hatályos 2003. június 1.

<sup>4</sup> A 12/2006. (VI. 9.) rendelettel beiktatott rendelkezés. Hatályos 2006. július 1-től.

**11. § (1)** A bérbeadó nem járulhat hozzá társbérleti lakrész kialakításához.

## *ÜZLETI CÉLÚ LAKÁSOK BÉRBEADÁSA*

### *Költségelven bérbe adott lakások*

**12. § (1)** Szakemberek részére bérbe adott lakásokra a szociális bérlakásokra vonatkozó szabályokat az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni.

(2)<sup>1</sup> Az önkormányzati intézmények szakemberei, illetve az önkormányzati intézmények bérlőkijelölési joggal rendelkező vezetői által megjelölt szakemberek részére lakásbérleti névjegyzék és versenytárgyalás mellőzésével biztosítható lakás annak a szakembernek, akinek alkalmazása az önkormányzat, illetve a város valamely intézménye feladatellátásához feltétlenül indokolt.

(3) A szakemberek lakás bérbevétele iránti kérelmüket a Polgármesteri Hivatalhoz nyújthatják be. A kérelemhez csatolni kell a munkáltató nyilatkozatát arról, hogy támogatja -e a kérelmet.

(4)<sup>2</sup> A Polgármesteri Hivatal a szakemberek által benyújtott igényeket 30 napon belül továbbítja a Városfejlesztési és Lakásügyi Bizottságnak, amely a kérelmekről dönt.

(5) A bérlő a lakásba a ténylegesen vele együttköltöző és az ott született gyermekén és házas társán kívül mászt nem fogadhat be.

(6) Bérlőtársi jogviszony a lakásra nem jöhet létre.

(7) Bérlői jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak.

### *Piaci alapú pályázat útján történő bérbeadás*

**13. § (1)** A lakáshasznosítási jegyzékben üzleti célú lakásként szereplő lakások közül azokra a megüresedett lakásokra, melyekre bérlőkijelölési jog nem áll fenn, valamint szakember elhelyezéséhez sem szükséges, a Polgármesteri Hivatal pályázatot ír ki.

(2)<sup>3</sup> A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a meghirdetett lakás címét és műszaki adatait,
  - a lakbér összegét,
  - a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét,
  - versenytárgyalás helyét és időpontját,
  - egyéb pályázati feltételeket, így a bánatpénz mértékét.
- a lakbér összegét, mely nem lehet kevesebb a költségelven bérbe adott lakások lakbérének 35 %-kal növelt összegénél.

(3) A pályázatot és a versenytárgyalás időpontját a Polgármesteri Hivatal hirdető táblájára ki kell függeszteni és nyilvánosan meg kell hirdetni. A pályázatok benyújtására legalább 10 napos határidőt kell biztosítani.

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2009. (V. 8.) rendelet. Hatályos 2009. május 8-tól.

<sup>2</sup> Módosította a 16/2003. (VII. 4.) Helyi Ö. rendelet. Hatályos 2003. június 1.

<sup>3</sup> Módosította a 8/2009. (V. 8.) rendelet. Hatályos 2009. május 8-tól.

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

**14. § (1)** A pályázat során az ajánlattevőnek az önkormányzat rendeletében meghatározott havi lakbér több hónapra, de a pályázati kiírás alapján legalább 3 hónapra - előre egy összegben történő megfizetésére kell ajánlatot tennie. A bérleti szerződést azzal kell megkötni, aki a legtöbb hónapra előre, egy összegben történő lakbér megfizetését vállalja.

(2) A pályázónak vállalnia kell, hogy a bérleti jog elnyerése esetén a önkormányzat rendeletében meghatározott, költségelven bérbe adott lakások bérének 35 %-ával növelt lakbérét megfizeti.

A nyertessel megkötött bérleti szerződés tartalmazza, hogy a jogviszony fennállása alatt a bérbeadó gondoskodik a lakásberendezések szükség szerinti javításáról, pótlásáról, cseréjéről.

(3) A tárgyalást a Polgármesteri Hivatal folytatja le. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni. A tárgyalás befejeztével közölni kell a megjelentekkel a pályázat eredményét, annak nyertesét és a második legkedvezőbb ajánlatot tevő nevét.

(4) A versenytárgyalást megnyerő pályázóval a bérleti szerződést 8 napon belül kell megkötni.

(5) Ha a pályázat nyertese nem köti meg a bérleti szerződést a megadott határidőn belül, a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű ajánlattevővel kell azt megkötni.

(6) A versenytárgyalás előtt befizetett bánatpénz a lakbér összegébe beszámít. A szerződéskötéstől elálló fél a bánatpénzt elveszíti.

## *ÁLLAMI TÁMOGATÁSSAL ÉPÜLT LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK SPECIÁLIS FELTÉTELEI<sup>1</sup>*

### *Általános rendelkezések*

**14/A. § (1)** Az állami támogatással megvalósuló, nyugdíjasházban és garzonházban kialakított bérlakások 20 évig csak bérlakásként üzemeltethetők.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt támogatással létrehozott lakásokra a létesítéstől számított 20 évig a Magyar Állam javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

(3) Az állami támogatással megvalósuló lakóépületek szükséges felújítását, folyamatos üzemeltetését és karbantartását az (1) bekezdésben részletezett jogcímek esetén biztosítani kell.

### *Nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadása*

#### **14/B. §<sup>2</sup>**

### *Fiatalok garzonházában (fecskeház) lévő lakások bérbeadása*

**14/C. § (1)** Fiatalok, hallgatók részére létesített garzonházi lakásra pályázhatnak akik:

a) 35. életévüket még nem töltötték be

b) önálló ingatlan tulajdonnal 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 előtakarékossági szerződést vállalnak és azt folyamatosan teljesítik, kivéve a felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói

<sup>1</sup> Beiktatta a 25/2003. (XII. 5.) Hiv. Ör. Rendelet. Hatályos 2003. december 1-től.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 12/2006. (VI. 9.) rendelet 2006. július 1-től.

e) házastársi vagy élettársi kapcsolatban élnek

(2)<sup>1</sup> 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 előtakarékosságra 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) A fecskéházi lakások alapterülete nem haladhatja meg a 40 m<sup>2</sup>-t.

### *A pályázati eljárás szabályai*

**14/D. §** (1)<sup>2</sup> Pályázat útján kell bérbe adni az állami támogatással megvalósuló – az önkormányzati tulajdonú bérlakás állomány növelését szolgáló – garzonház lakásait.

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

(3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

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

(4)<sup>3</sup> A garzonházban lévő lakások bérlőinek személyét – a pályázati kiírásban közzétett előzetes szempontok figyelembevételével – a Városfejlesztési Bizottság választja ki.

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

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

(7)<sup>4</sup> A garzonházban lévő lakások bérleti jogának elnyerésére irányuló pályázati kérelmet a Polgármesteri Hivatalban, a hivatal által biztosított formanyomtatványon kell benyújtani.

**14/E. §** Önkormányzati bérlakás bérletével kapcsolatos személyes adatok szolgáltatására az érintett állampolgár – az együtt költözők vonatkozásában is – az alábbiakra köteles.

- Családi és utónév
- Születési hely, idő
- Anyja neve
- Lakóhelye, tartózkodási helye
- Családi állapota
- Jövedelmi viszonyaira vonatkozó igazolás (munkáltató, NYUFI, stb.)
- Felsőfokú oktatási intézmény igazolása hallgatói jogviszonyról.

<sup>1</sup> Módosította az 5/2005. (III. 4.) rendelet. Hatályos 2005. április 1-től.

<sup>2</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>3</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>4</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

### III. fejezet

#### *A BÉRLETI JOGVISZONY TARTALMA*

##### *A felek jogai és kötelezettségei*

**15. § (1)** A bérlő köteles:

- a)<sup>1</sup> A lakásbérleti szerződést az értesítéstől számított 15 napon belül aláírni és a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül a lakást elfoglalni és abban életvitelszerűen lakni.
- b) A lakbért havonta előre - legkésőbb a hónap 15. napjáig egy összegben megfizetni.
- c) a lakást és társasházak esetén a közös használatra szolgáló helyiségeket rendeltetésszerűen használni,
- d) a lakásban vele együttlakó személyek magatartásáért felelősséget vállalni.
- e) a közüzemi és egyéb díjakat megfizetni.
- f)<sup>2</sup> A szociális célú lakások, az üzleti célú, de szakemberek elhelyezése érdekében költségelvű lakások és a fiatalok garzonházában (fecskeház) lévő lakások bérbeadása esetén az induló bérleti díjon (lakbér) felül a szerződéskötéskor üzemeltetőnek 2 havi bérleti díjnak megfelelő kauciót fizetni.
- g)<sup>3</sup> Az üzleti célú pályázat útján bérbe adott lakások esetében a nyertes pályázatában vállalt előre egy összegben történt induló lakbér megfizetésén túl a szerződéskor az üzemeltetőnek kéthavi bérleti díjnak megfelelő kauciót kell fizetni.”

(2)<sup>4</sup> A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

##### *A lakás átadása*

**16. § (1)**<sup>5</sup> Az üzemeltető a bérbeadó megbízásából a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán és rendeltetészerűen használatra alkalmas állapotban adja át. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok a lakás komfortfokozatának megfelelő megszüntetéséről a bérbeadó 30 napon belül köteles gondoskodni.

(2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni. Abban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakás berendezési tárgyainak tényleges állapotát (pl. a lakberendezések hiánya, burkolatok, festés, mázolás állapota) valamint a bérlő észrevételeit. Bérlő a lakás átvételét a leltár aláírásával köteles elismerni.

(3) A lakás rendeltetészerű használatra akkor is alkalmas, ha egyes lakberendezési tárgyakat

- a) a bérlővel kötött külön szerződés biztosítja,
- b) a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be,
- c) a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert erre a bérlő a lakásbérleti szerződés alapján nem tart igényt.

---

<sup>1</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>2</sup> A 27/2009. (XII. 23.) rendelettel beiktatott rendelkezés. Hatályos 2010. január 1-től.

<sup>3</sup> A 27/2009. (XII. 23.) rendelettel beiktatott rendelkezés. Hatályos 2010. január 1-től.

<sup>4</sup> A 12/2006. (VI. 9.) rendelettel beiktatott bekezdés. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>5</sup> Módosította a 8/2009. (V. 8.) rendelet. Hatályos 2009. május 8-tól.



### *A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése*

**17. §<sup>1</sup>** A bérbeadó vagy a bérbeadó megbízásából az üzemeltető a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmanak és foglalkozásának zavarása nélkül, évente egy alkalommal előzetes értesítés alapján, munkanapokon 8 - 20 óra közötti időben ellenőrizheti. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.

### *Karbantartási, felújítási, pótlási munkák*

**18. § (1)** A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épületszerkezeti falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről,
- c)<sup>2</sup> társasházak esetében a lakás tulajdoni hánya szerinti közös költség megfizetésének kötelezettsége a bérlőt terheli, az ingatlanra vonatkozó felújítási alap megfizetésére a bérbeadó köteles.

(2) A bérlő köteles:

- a)<sup>3</sup> a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezési tárgyainak a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről gondoskodni.
- b) társasházak esetén a társasház házirendjét betartani, a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztán tartásáról a házirendben foglaltak szerint gondoskodni.

(3) Karbantartáson az épület (lakás) folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenységet kell érteni, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.

(4)<sup>4</sup> a lakáson belüli költségek viseléséről a rendelet e szakaszát figyelembe véve a bérbeadó és a bérlő a szerződésben köteles megállapodni.

### *A lakás átalakítása, korszerűsítése*

**19. § (1)<sup>5</sup>** A bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján jogosult a bérlő a lakást átalakítani, korszerűsíteni. Abérlő kérelméhez köteles mellékelni az átalakítást, korszerűsítést alátámasztó műszaki dokumentációt és költségbecslést.

(2) A bérbeadó az átalakítási, korszerűsítési munkák engedélyezése esetén, - annak megkezdése előtt - szerződést köt a bérlővel, amelyben rögzítik az engedélyezett munkákat, a költségek viselését és a lakás visszaadásának feltételeit.

(3) Ha a bérlő az (1) bekezdés szerinti engedély nélkül végzi el a munkákat, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására és a bérlő nem tarthat igényt költségei megtérítésére.

<sup>1</sup> Módosította a 8/2009. (V. 8.) rendelet. Hatályos 2009. május 8-tól.

<sup>2</sup> Módosította a 9/2008. (IV. 4.) rendelet. Hatályos 2008. április 1-től.

<sup>3</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>4</sup> A bekezdést a 12/2006. (VI. 9.) rendelet iktatta be. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>5</sup> Módosította a 8/2009. (V. 8.) rendelet. Hatályos 2009. május 8-tól.

**20. § (1)** A lakás átalakításának minősül:

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

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

(2) A lakás korszerűsítésének minősül:

egyedi gáz-, vagy elektromos fűtő-, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési, szerelési munka elvégzése.

### *Lakásba befogadás és tartási szerződés feltételei*

**21. § (1)** A bérlő a lakásba házas társán, gyermekén (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermekén), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) kívül a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

a) élettársát, illetve

b) testvérét, amennyibe Hevesen másik lakás bérletével, tulajdonjogával nem rendelkezik, illetve a bérlő ápolása miatt indokolt a lakásba költözése.

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

(3) A kérelemhez csatolni kell:

a) a bérlő nyilatkozatát arról, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti.

b) A befogadott személy nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(4)<sup>1</sup> A bérlőtárs a lakásba más személyt a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlkaás ideje alatt született gyermeke kivételével – a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(5)<sup>2</sup> A bérlő a garzonházban lévő lakásba házas társa és kiskorú gyermeke kivételével más személyt állandó jelleggel a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(6)<sup>3</sup> A (5) bekezdésben említett személyek esetében a hozzájárulás akkor adható meg, ha a befogadást követően a lakásban lakó személyek mindegyikére legalább 6 m<sup>2</sup> lakószoba terület jut.

(7)<sup>4</sup> A bérbeadó hozzájárulásával befogadott személyek a bérleti szerződés megszűnése után elhelyezésre nem tarthatnak igényt, a bérleti jogviszonyt nem folytathatják.

**22. § (1)** Önkormányzati bérlakásra kötendő tartási szerződéshez való hozzájárulást meg kell tagadni, ha

a) az eltartó kiskorú, vagy

b) a bérlő egészségi, szociális és egyéb körülményei nem utalnak arra, hogy tartásra, gondozásra szorul, vagy

c) az eltartó a tartáshoz szükséges jövedelemmel nem rendelkezik, vagy

d) ha az eltartónak már más eltartottal is van érvényes tartási szerződése az ország területén.

(2) A Polgármesteri Hivatal környezettanulmány készítésével és a szükséges okiratok, nyilatkozatok beszerzésével állapítja meg az (1) bekezdésben foglaltak meglétét.

<sup>1</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>2</sup> Beiktatta a 25/2003. (XII. 5.) Hev. Ör. Rendelet. Hatályos 2003. december 1-től.

<sup>3</sup> Beiktatta a 25/2003. (XII. 5.) Hev. Ör. Rendelet. Hatályos 2003. december 1-től.

<sup>4</sup> Beiktatta a 25/2003. (XII. 5.) Hev. Ör. Rendelet. Hatályos 2003. december 1-től.

(3) A tartási szerződés érvénytelensége, felbontása vagy megszüntetése a lakásbérleti jogviszony folytatását kizárja.

#### *A bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása*

**23. § (1)** A szerződésben meghatározott idő elteltével, illetve feltétel bekövetkeztével a bérleti jogviszony megszűnik. Ekkor a bérlő külön felszólítás és mindennemű elhelyezési, térítési igény nélkül köteles a lakást ingóságaitól kiürített állapotban visszaadni a bérbeadónak.

(2)<sup>1</sup> A bérlő írásban kérheti a bérbeadótól a bérleti jogviszonyának meghosszabbítását, annak megszűnése előtt 6 hónappal. Nem hosszabbítható meg a bérleti szerződés, ha a bérlőnek lakbér, vagy közüzemi díjhátraléka van.

(3)<sup>2</sup> Az üzemeltető 3 hónappal a bérleti jogviszony megszűnése előtt a bérlő figyelmét felhívja a bérleti jogviszony megszűnésére és felszólítja a lakás elhagyására, amennyiben a bérlő nem kérte bérleti jogviszonyának meghosszabbítását.

(4)<sup>3</sup> A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a törvény alapján bérleti jog folytatására jogosultak kivételével – másik lakásra nem tarthat igényt, a bérbeadónak másik lakásban való elhelyezési kötelezettsége nincs.

(5)<sup>4</sup> A bérleti szerződés megszűnésével megüresedő lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átvételét követő 15 napon belül a bérbeadásra újabb pályázatot kell kiírni.

**24. § (1)**<sup>5</sup> Az üzemeltetőnek a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat. Ezeket a megállapításokat írásba kell foglalni, amelyben a bérlőnek nyilatkoznia kell az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről. Ezek elvégzésére a bérbeadó és a bérlő külön megállapodást köt.

(2) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetését, vagy az ellenérték megtérítését nem vállalja, a bérbeadó a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.

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

(4)<sup>6</sup> A Bérlő által fizetett kaució részben, vagy egészében fedezetül szolgál a hibák és hiányosságok megszüntetésére. Az így csökkentett, vagy a teljes összegű kauciót a üzemeltető a lakás átadását követő 15 napon belül fizeti vissza.

**25. § (1)** Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örökös:

a) kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő hónap végéig szállítsa el.

b) nem kötelezheti a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, illetőleg azok költségének a bérbeadó felé történő megtérítésére.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó az örökös költségére és veszélyére - raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a hagyatéki tárgyakról - az erre vonatkozó jogszabályok szerint - leltárt kell felvenni, és azokat gondosan kell kezelni.

<sup>1</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>2</sup> Módosította a 8/2009. (V. 8.) rendelet. Hatályos 2009. május 8-tól.

<sup>3</sup> Beiktatta a 25/2003. (XII. 5.) Hév. Ör. Rendelet. Hatályos 2003. december 1-től.

<sup>4</sup> Beiktatta a 25/2003. (XII. 5.) Hév. Ör. Rendelet. Hatályos 2003. december 1-től.

<sup>5</sup> Módosította a 8/2009. (V. 8.) rendelet. Hatályos 2009. május 8-tól.

<sup>6</sup> A 27/2009. (Xii. 23.) rendelettel beiktatott rendelkezés. Hatályos 2010. január 1-től.

(3) Amíg az örökös hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, az üresen tartott lakással kapcsolatos, olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, az örököst terhelik. Ezen felül az örökös az (1) bekezdés a) pontjában megjelölt határidőn belül az üresen tartott lakásra megállapítható lakbért, határidőn túl pedig a lakbér kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.

(4) Ha az elhalt bérlőnek lakbér, illetve használati díj hátraléka van, akkor a bérbeadó köteles azt hagyatéki teherként bejelenteni.

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

#### *A lakásbérlet megszűnésekor másik lakás biztosításának feltételei, vagy pénzbeli térítés fizetése*

**27. §** (1) A bérbeadó a lakás bérlőjével a határozatlan idejű bérleti jogviszonyt az alábbi feltételekkel szüntetheti meg:

- a) a lakás bérlője részére ugyanolyan komfortfokozatú cserelakást biztosít
- b) ha alacsonyabb komfortfokozatú, vagy lakbérű cserelakást tud biztosítani, a bérbeadó egy alkalommal vállalja a két lakás egy éves lakbére közötti különbséget kétszeresének megfizetését.

(2) Ha a bérlő cserelakásra nem tart igényt, a bérbeadó a lakás átvételét követően köteles a bérlő által megfizetett használatbavételi díj összegét kifizetni.

(3) A lakásra fennálló tartozásokat a bérlőnek járó térítésbe be kell számítani.

**28. §** (1) A bérbeadó a bérleti szerződést - a lakás lebontása céljából - akkor mondhatja fel, ha a felmondási idő lejártával a bérlő részére a városban megfelelő, másik lakást tud biztosítani.

#### *A lakáscsere*

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

(2)<sup>1</sup> 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.

**30. §** Bérlőtársi jogviszony esetében a bérlőtárs a bérlőtársi jogát is elcserélheti. Ebben az esetben a bérbeadó hozzájárulásán felül a többi bérlőtárs hozzájárulása is szükséges.

**31. §** (1) 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.

**32. §** A lakáscsere végrehajtásakor a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

---

<sup>1</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

### *Lakásbérleti jog folytatása a bérlő halála esetén*

**33. § (1)** A lakásbérleti jog folytatására jogosultak a bérlő halálától számított harminc napon belül kérhetik a jogosultságuk elismerését.

(2) Ha a lakásbérleti jog folytatására van olyan jogosult személy, aki e jogának elismerését az (1) bekezdésben előírt határidőben nem kérte, a Polgármesteri Hivatal köteles őt felhívni, hogy nyolc napon belül nyilatkozzék, kíván-e jogával élni. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

(3) Ha a lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultság elismerését az eltartó kéri, a Polgármesteri Hivatal nyilvántartása és környezettanulmány alapján meg kell állapítani, hogy az eltartó a tartási kötelezettségét teljesítette-e. A tartási kötelezettség nem teljesítése esetén a jogosultság elismerését el kell utasítani.

(4) A lakásbérleti jogviszonyt a jogosult személy változatlan feltételek mellett folytatja, ha jogosultságát a Hivatal elismerte.

### *Albérletbe adás feltételei*

**34. § (1)** Az önkormányzati lakás bérlője lakásbérleményének egy részét a bérbeadónak előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja albérletbe.

(2) Az albérleti szerződést a bérlőnek írásban kell megkötni és ezt be kell mutatni a bérbeadónak záradékolás végett.

(3) A bérlő köteles a lakásban lakni a bérlemény egy részének albérletbe adása után is.

(4) Egy lakószobás bérlemény albérletbe nem adható.

(5) A bérbeadó nem adhatja meg a hozzájárulást az albérletbe adáshoz, ha ezáltal a lakásban lakók száma meghaladja a rendeletben meghatározott jogos lakásigény mértékét és a bérlő kizárólagos használatában nem marad legalább egy lakószoba.

(6) A bérlő lakásbérleti jogviszonya megszűnésével megszűnik az albérleti szerződés is.

(7) Ha a bérlő a lakást, vagy annak egy részét a bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül adja albérletbe, bérleti jogviszonya felmondással megszűnik és cserelakásra nem tarthat igényt.

## IV. fejezet

### *A LAKBÉR ÉS A LAKBÉRTÁMOGATÁS*

#### *A lakbér*

**35. §<sup>1</sup> (1)<sup>2</sup>** A szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokra fizetendő bérleti díjat az önkormányzati rendelet 1. számú melléklete a) pontja tartalmazza.

(2) A költségelven bérbe adott lakások bérlői az (1) bekezdésben megállapított bérleti díj háromszorosát kötelesek megfizetni az 1. számú melléklet b) pontjának megfelelően.

(3) a fiatalok garzonházában lévő lakások bérlői az (1) bekezdés szerinti szociális jelleggel bérbeadott lakásokra vonatkozó bérleti díjat és az 1. számú melléklet g) pont szerinti terasz használati díjat kötelesek fizetni.

<sup>1</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>2</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

- (4) Amennyiben a bérbe adott lakáshoz nem lakás céljára szolgáló helyiség is tartozik, a lakbéren felül e rendelet 1. sz. mellékletének c) - f) pontjaiban megállapított díjat kell fizetni..
- (5) A bérleti díjakat a Képviselő-testület minden évben, a novemberi ülésén vizsgálja felül.

#### *A költségelven bérbe adott lakások bérének mérséklése*

- 36. §<sup>1</sup>** (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 igénybevételéhez újabb kérelem benyújtása szükséges.
- (3) A lakbérmérséklési kedvezmény iránti kérelemhez csatolni kell a kérelem alapját alátámasztó dokumentumokat.
- (4) Lakbérmérséklési kedvezmény nem nyújtható
- a) a bérlményhez tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségekre,
- b) ha a bérlőnek lakbér- vagy közüzemi díjhátraléka van.

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

- a) alapidíj (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)<sup>2</sup> a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.
- (6)<sup>3</sup> a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak nyeresége is keletkezzen.

#### *Különszolgáltatások díja*

- 38. §** (1) A bérleti díjon felül a bérlő - a bérleti szerződésben megfogalmazottak szerint köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatos különszolgáltatások díját. pl: víz-csatornadíj.
- (2)<sup>4</sup>

#### *A lakások bérleti díjának mérséklése*

**39. §** (1) A bérbeadó a lakbért elengedi, illetve mérsékli arra az időre, amíg:

<sup>1</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>2</sup> A rendelkezést beiktatta a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től

<sup>3</sup> A rendelkezést beiktatta a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 12/2006. (VI. 9.) rendelet 2006. július 1-i hatállyal.

a) a bérbeadó kötelezettségeihez tartozó állagmegóvó munkákat a bérlő felszólítása ellenére nem végez 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.

(2) 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.

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

**40. § (1)** Az a személy, akinek a bérbeadóval kötött lakásbérleti szerződése megszűnik, vagy nem köt bérleti szerződés a bérbeadóval, jogcím nélküli lakáshasználónak minősül. A lakáshasználó, amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt, a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől használati díjat köteles fizetni.

(2)<sup>1</sup> A használati díj mértéke:

a) a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított két hónapig a lakbérrel azonos összeg,

b) a harmadik hónaptól a nyolcadik hónapig a lakbér kétszeres összege,

c) a kilencedik hónaptól a tizenkettedik hónapig a lakbér háromszoros összege,

d) ezt követően minden évben az előző év egy hónapra eső használati díjának a kétszerese.

(3)<sup>2</sup> A bérbeadó a jogcím nélküli használat kezdetétől, illetőleg a tudomásra jutástól számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti szükséges intézkedést megtenni.

### *A lakbértámogatás*

**41. § (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,

**42. §** Támogatásban kell 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.

<sup>1</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>2</sup> Beiktatta a 25/2003. (XII. 5.) Hev. Ör. Rendelet. Hatályos 2003. december 1-től.

## *A lakbértámogatás eljárási szabályai*

**43. § (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 népességnyilvántartástól 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 valóságát vizsgálni, melyhez a (2) bekezdés alapján felhasználhatja a jövedelemadózási rendszer adatait, a jövedelem- és vagyon megállapításához rendelkezésre álló egyéb információkat és a népességnyilvántartás adatait. A Polgármesteri hivatal előre be nem jelentett családlátogatást, környezettanulmányt végezhet.

**44. §** A támogatásra való jogosultság megszűnik, ha

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

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

(2) 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.

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

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

**46. § (1)** 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.

(2) A polgármesteri Hivatal a támogatást közvetlenül a szolgáltató szervezetnek fizeti ki.

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



### III. RÉSZ

#### *A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK BÉRLETE*

**48. §** (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A rendelet 4.§, 6.§, 7.§, 8.§, 9.§. 10.§. 11.§: 12.§. 21.§, 22.§. 25.§ 27.§. 29.§. 33.§. 34.§. 35.§ 36.§ 38. §. 40.§. 41.§. 42.§. 43.§. 44.§. 45.§. 46.§. 47.§-ai a nem lakás céljára szolgáló helyiségre nem alkalmazhatók.

#### *Helyiségek hasznosításának módja, ideje*

**49. §** (1) Helyiséget versenytárgyalás útján, illetve egyedi döntés alapján lehet bérbe adni, a rendelet 5. számú melléklete szerint. Kivételt képeznek ez alól a bérlakásokhoz tartozó melléképületek, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyeket a lakással együtt a bérlőnek kell bérbe adni.

(2) Versenytárgyalás útján való hasznosítás esetén két eredménytelen pályáztatás után a Városfejlesztési és Lakásügyi Bizottság dönt a hirdetési feltételek módosításáról.

(3) A bérbeadó az üres, vagy megüresedett helyiségekre csak határozott időre szóló bérleti szerződést köthet.

(4) A határozott idő tartamában a felek közösen állapodnak meg, amely öt évnél hosszabb időtartamú nem lehet.

(5) A bérlő jogviszonyának lejártá előtt 6 hónappal, írásban kérheti a bérleti jogviszony meghosszabbítását.

#### *A versenytárgyalás*

**50. §** 1) A pályázati eljárás lefolytatására az itt leírt eltérésekkel a rendelet 13. és 14.§-aiban foglaltakat kell alkalmazni.

(2) Versenytárgyalás tárgya a bérleti díj összege. A versenytárgyalásnak az a pályázó a nyertese, aki a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tesz ajánlatot.

(3)<sup>1</sup> pályázó a pályázatban köteles megjelölni azt a tevékenységi kört, amelyet a helyiségben folytatni kíván.

(4)<sup>2</sup> A verseny tárgyalás induló bérleti díját a piaci viszonyok figyelembevételével a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság állapítja meg.

#### *A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei*

**51. §** (1) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a helyiséget úgy bérbe adni, hogy az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, illetőleg berendezve.

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2009. (V. 8.) rendelet. Hatályos 2009. május 8-tól.

<sup>2</sup> Módosította a 8/2009. (V. 8.) rendelet. Hatályos 2009. május 8-tól.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá bérlői tevékenység érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetve ezek cseréjéről.

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

### *Bérleti díj*

**52. §** (1) A helyiség bérleti díja a versenytárgyaláson megajánlott legmagasabb bérleti díj, illetve egyedi döntés alapján bérebe adott helyiségek esetén az egyedileg megállapított összeg.

(2) A társasházakban levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén a bérleti díj nem tartalmazza a közös üzemeltetési költségeket, azt a bérlő közvetlenül a társasháznak fizeti meg.

### *A helyiség bérleti jogának átruházás és elcserélése*

**53. §** (1) Önkormányzati tulajdonú helyiség csak másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélhető, az eredeti bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett.

(2) A helyiség bérleti jogának átruházásához és elcseréléséhez a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

(3) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához elcseréléséhez hozzájárul, ha:

a) az új bérlő által gyakorolni kívánt tevékenységnek a jogszabály által előírt feltételei biztosíthatók,

b) továbbá az új bérlő vállalja, hogy a szerződés megkötésével egyidejűleg a helyiség egy éves bérleti díjának megfelelő összegű pénzbeli térítést fizet az önkormányzatnak.

## IV. RÉSZ

### *HATÁSKÖRI FELADATOK*

#### *A lakás és helyiség bérbeadásával kapcsolatos feladatok ellátása*

**54. §<sup>1</sup>** A rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatokat az önkormányzat Képviselő-testülete, a Városfejlesztési Bizottság, a Polgármesteri Hivatal és az üzemeltetéssel megbízott szervezet. látja el.

#### *A képviselő-testület feladata<sup>2</sup>*

**55. §** (1) 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.

(2) Dönt a lejárt bérleti szerződések meghosszabbításáról.

(3) Dönt a bérlőkijelölési jog biztosításáról

<sup>1</sup> Módosította a 8/2009. (V. 8.) rendelet. Hatályos 2009. május 8-tól.

<sup>2</sup> Módosította a 16/2003. (VII. 4.) Hev. Ör. rendelet. Hatályos 2003. június 1.

- (4) Gyakorolja tulajdonosi jogait.
- (5)<sup>1</sup> szakember elhelyezés esetén dönt a lakás bérbeadásáról
- (6)<sup>2</sup> dönt a költségelven bére adott lakások bérének mérsékléséről
- (7)<sup>3</sup> dönt a garzonházban lévő lakások bérbeadásáról

#### *A Városfejlesztési Bizottság feladata*

- 56. §** (1) Határozattal megállapítja a szociális lakások bérbeadási névjegyzékét.
- (2) Határozattal dönt a névjegyzéken lévő igénylő névjegyzékekről való törléséről.
  - (3)<sup>4</sup>
  - (4)<sup>5</sup>
  - (5) Megállapítja a versenytárgyalásra meghirdetett helyiségek induló bérleti díját.
  - (6) Eredménytelen versenytárgyalás után dönt a helyiség bérbeadásának feltételeiről.
  - (7) Javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a lejárt bérleti szerződés meghosszabbítására.

#### *A polgármesteri hivatal feladatai*

- 57. §** (1) Megállapítja a lakásigénylő jogosultságát a szociális bérlakásoknál.
- (2) Ellátja a pályázatokkal és versenytárgyalás lebonyolításával kapcsolatos feladatokat.
  - (3) Ellátja a lakások és helyiségek cseréjével, befogadással, bérleti jogviszony folytatásával kapcsolatos feladatokat, előkészíti a szerződéseket.
  - (4) Azokban a társasházakban, amelyekben az önkormányzat is érdekelt, kapcsolatot tart fenn a közös képviselőkkel és lakógyűléseken képviseli a tulajdonost.

#### *A kezelést ellátó szervezet. feladatai*

- 58. §** (1) Külön szerződés alapján ellátja a lakások üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával kapcsolatos feladatokat.
- (2) Beszedi a lakások után járó bérleti díjakat
  - (3) Társasházak felé rendszeresen megfizeti a bérlakások után járó üzemeltetési és felújítási költségeket.
  - (4) Gondnokolja a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket.
  - (5)<sup>6</sup> Értesíti a bérlőket a bérleti díj mértékének változásáról.

### *VEGYES RENDELKEZÉSEK*

- 59. §** (1) E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Ptk-ban és a többször módosított 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)

---

<sup>1</sup> A bekezdést beiktatta a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. hatályos 2006. július 1-től.

<sup>2</sup> A bekezdést beiktatta a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>3</sup> A bekezdést beiktatta a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 12/2006. (VI. 9.) rendelet 2006. július 1-i hatállyal.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 12/2006. (VI. 9.) rendelet 2006. július 1-i hatállyal.

<sup>6</sup> A 8/2009. (V. 8.) rendelettel beiktatott rendelkezés. Hatályos 2009. május 8-tól.

(3) A lakásnyilvántartás tartalmazza:

- a lakás alapterületét, szoba és egyéb helyiség számát, komfortfokozatát, társasház tulajdon esetén a közös tulajdoni hányadot,
- a bérlő nevét,
- a bérleti jogviszony tartamát,
- a lakás bérbeadásának módját,
- esetleges tartási szerződés esetén annak megjelölését.

**60. §** (1) A Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet a lakásbérleti igényekről

(2) Az igényléshez az igénylő, illetve a vele közös háztartásban élő valamennyi személy köteles az alábbi adatokat szolgáltatni:

a) név, születési hely, idő, anyja neve, családi állapota,

b) lakcíme,

c) családi jogállása,

d)jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolás, nyilatkozat, abban az esetben, ha szociális célú lakásra nyújt be igényt, illetve lakbértámogatást, vagy lakbér-mérséklési kedvezményt kíván igénybe venni.

(3) A fenti adatok közül nem hozhatók nyilvánosságra az állampolgár vagyoni, jövedelmi viszonyait érintő adatok.

(4) E rendelet alkalmazásánál a havi átlagjövedelem megállapításánál az előző 12 teljes hónapban felvett minden olyan jövedelmet, juttatást figyelembe kell venni, amely a jövedelemadó alapba beszámít.

(5) A család egy főre jutó átlagjövedelmének meghatározásánál a rendelet alkalmazása során a leendő bérlővel együttköltöző személyek jövedelmét figyelembe kell venni.

**61. §** 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.

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

## V. RÉSZ

### AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE

#### I. fejezet

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### *A rendelet hatálya*

**63. §** (1) A rendelet hatálya Heves Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások elidegenítésére terjed ki.

(2) Az értékesítésre kijelölt lakások körét a rendelet 2. számú mellékletének C.) pontja tartalmazza.

(3) Nem terjed ki a rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(4) Heves Város Önkormányzat tulajdonát képező - nem intézményekhez tartozó - lakások hasznosítási módját a Képviselő-testület e rendelet 2. számú mellékletében határozza meg.

#### II. fejezet

#### LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE

##### *Vételi jogosultsággal rendelkezők köre*

**64. §** (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.

##### *A lakások vételára*

**65. §** (1) Ha a lakást az elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, a vételárat 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.

### *A lakás értékesítés különös szabályai*

**66. § (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 meg 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.

### *Csökkent értékű lakások értékesítése*

**67. § (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 65.§. (2) és (3) bekezdésében írtakat.

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

c) A bentlakó részére a vételár megfizetésére legfeljebb 5 évre kamatmentes részletfizetési kedvezmény adható, a 68. § (6) bekezdés a) pontja szerint.

### *A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények*

**68. §<sup>1</sup> (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 65.§ alapján 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.

---

<sup>1</sup> Módosította a 12/2006. (VI. 9.) rendelet. Hatályos 2006. július 1-től.

### *Szerződésszegés jogkövetkezményei*

**69. § (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 igénybevételeitől számított 5 éven belül átruházza, vagy elcseréli, köteles a 68. § (2) és (6) bekezdésében 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.

### *A lakások értékesítésével kapcsolatos eljárási szabályok*

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

### *Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés*

**71. § (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.

**72. § (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.

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

**73. § (1)** Az értékesítésből befolyó vételárat a Polgármesteri Hivatal köteles elkülönítet számlán kezelni a kamataival együtt.

(2) A befolyt vételárral és kamatokkal szemben az alábbi költségek számolhatók el:

- telekalakítás, területmegosztás,
- társasházzá alakítás
- forgalmi érték megállapítása,
- elidegenítés lebonyolításának költségei
- egyéb számlákkal, belső bizonylatokkal igazolt költségek

## *Vegyes rendelkezések*

**74. § (1)** Az elővásárlási joggal rendelkezők esetén a vételár kiegyenlítésére saját jogú, vagy örökölt kárpótlási jegy névértéken fogadható el.

(2) 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.

(3) 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.

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

(5) A rendeletben szereplő "szociális bérlakás", "üzleti célú bérlakás" és "szakember" fogalmak a rendelet alkalmazása során történő értelmezését a rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.

(6) A 63. § (3) bekezdésében foglaltakat e rendelet hatálybalépését követően megkötött szerződésben kell alkalmazni.

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

**75. § (1)** E rendelet 2001. december 7. napján kerül kihirdetésre és az 1. számú melléklet kivételével 2001. december 10. napján lép hatályba.

(2) A rendelet 1. számú melléklete 2002. január 1. napjától lép hatályba.

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 9/1994. önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Heves, 2001. november 28.

Kontra Gyula 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: 331,- 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: 1 206,- 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 u. 9. 1 db
- Csaba vezér u. 6. 1 db
- Kolozsvári u. 10. 2 db

**g) Fiatalok garzonházában lévő lakások teraszának bérleti díja: -**

---

<sup>1</sup> A mellékletet módosította a 2/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelet 2013. február 1-i hatállyal.

Hasznosítási mód szerinti épület jegyzék

**a)<sup>2</sup> Lakáshasznosítás módja: szociális bérlakás**

Hősök u. 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)<sup>3</sup> 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)<sup>4</sup> Lakáshasznosítás módja: értékesítendő**

Baross G. út 3.	1 db
Baross G. út 9/1.	1 db
Baross G. út 9/2.	1 db
Baross G. út 9/3.	1 db
Baross G. út 9/4.	1 db
Baross G. út 9/5.	1 db
Bocskai út 24.	3 db
Dankó út 47.	1 db
Dankó út 67.	1 db
Erkel F. út 3/B.	2 db
Fő út 12.	1 db
Fő út 20.	1 db
Fő út 37.	1 db
Kodály Z. út 60/b.	1 db

<sup>1</sup> A 17/2010. (VII. 9.) önkormányzati rendelettel módosított melléklet. Hatályos 2010. július 10-től.

<sup>2</sup> Módosította a 23/2011. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2011. július 1-i hatállyal

<sup>3</sup> Módosította a 23/2011. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2011. július 1-i hatállyal.

<sup>4</sup> Módosította a 23/2011. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2011. július 1-i hatállyal.

Kodály Z. út 62.	1 db
Kodály Z. út 66.	1 db
Kodály Z. út 68.	1 db
Kodály Z. út 70.	1 db
Kodály Z. út 72.	1 db
Kossuth út 30.	3 db
Szerellem A. út 10.	1 db

d)<sup>1</sup> önkormányzti intézmények használatában lévő lakások:

Gyöngyösi u. 66.	1 db	HVNOI
Deák Ferenc u. 4.	1 db	HVNOI,EJK együttes használat

---

<sup>1</sup> Módosította a 20/2010. (IX. 19.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2010. szeptember 20-tól.

*Fogalom meghatározások*

*Szociális bérlakás:* A szociális helyzetük alapján Heves város Képviselő-testülete által kijelölt bérlők részére fenntartott önkormányzati tulajdonú lakás, melyek esetében a lakbér megállapításnál a gazdaságossági és piaci viszonyok nem kerülnek érvényesítésre.

*Költséggelven bérbbe adott lakás:* A szociális bérlakásokon kívül minden önkormányzati tulajdonú és nem intézményi kezelésű bérlakás, melyre a bérleti jogviszony a bérlőkijelölési joggal rendelkező és szakemberek részére – a képviselő-testület által történő kijelöléssel jön létre. A bérleti díjban az ingatlan fenntartását fedező alapárban – csak a gazdaságossági szempont érvényesül.

*Piaci alapon bérbbe adott lakás:* Olyan önkormányzati tulajdonú bérlakás, amelyre pályázat útján jön létre a bérleti jogviszony és a bérleti díjban a gazdaságossági és piaci viszonyok a meghatározók.

*Szakember:* Heves város Önkormányzata által létrehozott és fenntartott intézmények kötelező feladatának ellátásához szükséges megfelelő szakmai képzettséggel rendelkező dolgozó, továbbá a város működése szempontjából fontosnak minősített személy.

---

<sup>1</sup> Módosította az 1/2003. (II. 7.) Hev. Ör. rendelet 4. §-a. Hatályos 2003. február 7.

4. melléklet a 18/2001. (XII. 7.) Hev. Ör. rendelethez

*Értékesítésre kijelölt csökkent értékű lakások*

Hegedűs út 1.	1 db
Hegedűs u. 3.	1 db
Hegedűs u. 5.	1 db
Kodály Z. u. 60/b.	1 db
Kodály Z. u. 62.	1 db
Kodály Z. u. 66.	1 db
Kodály Z. u. 68.	1 db
Kodály Z. u. 70.	1 db
Kodály Z. u. 72.	1 db
Dankó út 47.	1 db
Dankó út 67.	1 db

5. melléklet a 18/2001. (XII. 7.) Hev. Ör. rendelethez

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. u. 28.	üzlet
Zrínyi u. 2/a.	1. üzlet
Zrínyi u. 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 13.	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

6. melléklet Heves Város Önkormányzatának 18/2001. (XII.7.) rendelethez<sup>1</sup>

A nyugdíjsház szolgáltatási díjai:

Házi segítségnyújtás (bevásárlás, takarítás, egyéb) napi 1 óra (22 nap/hó)	5 325 Ft/hó/lakás
Napi egyszeri étkezés (ebéd) kiszállítással (30 nap)	19 965 Ft/hó/fő
Napi háromszori étkezés kiszállítással (30 nap)	30 558 Ft/hó/fő

---

<sup>1</sup> Módosította az 5/2005. (III. 4.) rendelet. Hatályos 2005. április 1-től.