Simontornya Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2016. (II.1.) önkormányzati rendelete

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

 Hatályos: 2025. 01. 01

Simontornya Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló [1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ3@BE1)ében, [4. § (3) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ4@BE3)ében, [5. § (3) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ5@BE3)ében, [12. § (5) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ12@BE5)ében, [19. §](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ19)-ában, [20. § (3) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ20@BE3)ében, [21. § (6) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ21@BE6)ében, [23. § (3) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ23@BE3)ében, [27. § (2) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ27@BE2)ében, [31. § (2) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ31@BE2)ében, [33. § (3) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ33@BE3)ében, [34. § (1)](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ34@BE1), [(3)](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ34@BE3), [(6) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ34@BE6)ében, [35. § (2) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ35@BE2)ében, [36. § (2) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ36@BE2)ében, [42. § (2) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ42@BE2)ében , 54. § (1) és (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében és 84. §-ában kapott felhatalmazás alapján, [az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pont](https://njt.hu/jogszabaly/2011-4301-02-00#CA32@BE1@POA)jában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pont](https://njt.hu/jogszabaly/2011-189-00-00#SZ13@BE1@PO9)jában meghatározott feladatkörében eljárva, Humánpolitikai Bizottság, a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság véleményének a kikérésével a következőket rendeli el.1

*I. Fejezet*

*Általános rendelkezések*

**1. A rendelet hatálya**

**1. §** (1) E rendelet hatálya kiterjed Simontornya Város Önkormányzata tulajdonában lévő minden lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre (a továbbiakban: lakás, helyiség).

(2) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőire és használóira.

(3) Az önkormányzati lakásbérleti jogviszony alanya csak simontornyai lakóhellyel rendelkező vagy munkahellyel rendelkező nagykorú természetes személy.

**2. Értelmező rendelkezés**

**2. §** E rendelet alkalmazásában:

a) jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. (a továbbiakban Szt. 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem,

b) vagyon: az Szt. 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti vagyon,

c) jövedelemszámításra irányuló időszak: az Szt. 10. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott időszak.

d) foglalkoztatásra irányuló jogviszony: a munka törvénykönyvéről szóló [2012. évi I. törvény 294. § (1) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/2012-1-00-00#SZ294@BE1)e szerinti munkavégzésre irányuló jogviszony, valamint a közszolgálati jogviszony, a közalkalmazotti jogviszony, ügyészségi szolgálati jogviszony, bírósági jogviszony, igazságügyi alkalmazotti szolgálati jogviszony, a Magyar Honvédség hivatásos és szerződéses állományának szolgálati viszonya, valamint a rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonyáról szóló törvény szerinti rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonya,

e) háztartás: a Szt. 4. § (1) bekezdés f) pontjában meghatározott fogalom,

f) munkavállaló: a foglalkoztatási jogviszonyban álló személy,

g) jogszerűen együtt költöző: az a természetes személy, aki a lakás bérbeadását igénylő vagy arra pályázó személlyel együtt költözik a lakásba és az (5) pontban meghatározott feltételeknek megfelel,

h) jogszerűen együtt lakó: az a természetes személy, akit a bérlő a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló [1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.)](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00) rendelkezéseire tekintettel a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be, vagy akit a bérlő a bérbeadó vagy – bérlő kiválasztási joggal érintett lakás esetén – a bérlő kiválasztási jog jogosultja hozzájárulásával fogadott be,

i) nyugdíjas: a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló [1997. évi LXXXI. törvény 4. § (1) bekezdés b) pont](https://njt.hu/jogszabaly/1997-81-00-00#SZ4@BE1@POB)ja szerinti öregségi nyugdíjban részesülő személy,

j) személyes adat: az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló [2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Info tv.) 3. §](https://njt.hu/jogszabaly/2011-112-00-00#SZ3) (2) pontja szerinti fogalom,

**3. Az önkormányzati bérlakások típusai**

**3. §** (1) szociális helyzet alapján bérbe adható lakások,

(2) költségelven bérbe adható lakások,

(3) piaci alapon történő bérbeadással hasznosított lakások,

(4) átmeneti elhelyezést szolgáló lakások, melyek lakásbérleti díjának mértéke a szociális helyzet alapján bérbe adható lakásokkal azonos szabályok szerint meghatározott,

(5) szolgálai lakások, melyek bérleti díjának mértéke a költségelven bérbe adható lakásokkal azonos módon kerül megállapításra.

(6) „Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások e bekezdésben meghatározott kategóriák szerinti besorolását a Rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.”

**4. A bérlőkijelölési jogkör gyakorlója**

**4. §** (1) a szociális alapon bérelhető lakások tekintetében a Humánpolitikai Bizottság,

(2) a költség elven és a piaci alapon történő bérbeadással hasznosítható lakások tekintetében a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság,

(3) az átmeneti elhelyezést szolgáló és a szolgálati lakások esetében a polgármester gyakorolja. A bérbeadó jogainak és kötelezettségeinek a gyakorlásához szükséges döntések – pályáztatás, szerződéskötés, üzemeltetés, lakáshasználat ellenőrzése, hátralékok behajtása, lakbértámogatások elbírálása – előkészítése és végrehajtása a Simontornyai Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) feladata.

**5. A személyi adatok kezelésének szabályai**

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

(2) Személyes adatot kezelni csak az [Ltv. 84. §](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \l "SZ84" \t "_blank)-ában és az [Info tv. 4. §](https://njt.hu/jogszabaly/2011-112-00-00" \l "SZ4" \t "_blank)-ában foglalt követelményeknek megfelelően lehet.

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

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

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

c) valamennyi az [a)-b) pont](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ5@BE3@POA)ban meghatározott személy vagyoni helyzetére vonatkozó adat,

d) valamennyi az [a)-b) pont](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ5@BE3@POA)ban meghatározott személy foglalkoztatásra irányuló jogviszonyára, családtámogatási ellátására, rendszeres pénzellátására, álláskeresők ellátására vagy egyéb Szt. 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelmére vonatkozó adat,

e) valamennyi az [a)-b) pont](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ5@BE3@POA)ban meghatározott személy egészségi állapotára vonatkozó – a szociális rászorultság feltételei fennállásának igazolásához szükséges – adat,

f) a bérleti jogviszony megszüntetésére tekintettel adott pénzbeli megváltás ténye és összege.

(4) Az érintettnek az [Info tv. 5. § (1) bekezdés a) pont](https://njt.hu/jogszabaly/2011-112-00-00" \l "SZ5@BE1@POA" \t "_blank)ja és [(2) bekezdés a) pont](https://njt.hu/jogszabaly/2011-112-00-00#SZ5@BE2@POA)ja szerinti nyilatkozatát a kérelemhez vagy a pályázathoz kell mellékelni.

(5) A hatóságok, bíróságok megkeresésére vonatkozó adatszolgáltatásokat a Hivatal teljesíti.

*II. Fejezet*

*A lakásbérleti jogviszonyok általános szabályai*

**6. A lakásbérleti jogviszony létrejöttének szabályai**

**6. §** (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon lehet bérbe adni.

(2) Lakás kizárólag természetes személynek adható bérbe.

(3) Lakás nem lakás célra történő használata nem engedélyezhető.

(4) Amennyiben e rendelet másképpen nem rendelkezik, a lakásbérleti szerződés határozott, legfeljebb 10 év időtartamra köthető.

(5)2 Szolgálati lakás tartós, egy évet meghaladó lakatlansága esetén lehetséges annak piaci alapon történő bérbeadása határozott időtartamra, az érintett szolgálati jogviszony létrejöttéig vagy legfeljebb 5 évre.

**7. A lakás bérbeadásának általános feltételei**

**7. §** (1) A lakásbérleti jogviszony a bérbeadóval írásban megkötött bérleti szerződéssel jön létre az e rendeletben foglaltak szerinti határozott időtartamra.

(2) A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.

(3) A bérlő a 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni, ennek megszegése rendkívüli felmondási ok.

**8. §** (1) Ahol az [Ltv.](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \t "_blank) a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében az [Ltv.](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \t "_blank) és e rendelet keretei között a bérbeadó szabadon állapítja meg.

(2) A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg, ha az erre irányuló kérelem benyújtásakor a bérlő 100.000,- Ft összeget meghaladó bérleti díj-, közüzemi díj- vagy helyi adó tartozással rendelkezik.

(3) Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot

a) rendszeres bérleményellenőrzés keretében évente egy alkalommal, és

b) bejelentés alapján, az abban foglaltak kivizsgálása érdekében ellenőrzi.

(4) A bérleti szerződés megkötésekor – a [25. § (5) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ25@BE5)ében foglaltak, valamint a szociális alapon, vagy az önkormányzati fenntartású költségvetési szerv munkavállalója részére költségelven történő bérbeadás kivételével – a bérbeadás feltételeként 1 havi lakbérnek megfelelő összeg megfizetését köti ki a bérbeadó óvadékként. Az óvadék összegét és funkcióját a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

**9. §** (1) A bérlő a bérleti díjat havonta előre a tárgyhónap 15. napjáig köteles a bérbeadónak megfizetni. A bérlő a lakbéren, a lakáshasználó a használati díjon felül köteles a különszolgáltatások díját is megfizetni.

(2) A bérlőnek a lakásbérleti szerződése meghosszabbítására irányuló kérelméhez csatolnia kell valamennyi közműszolgáltató igazolását a közüzemi díjjal kapcsolatos egyenlegről.

**8. A jogcím nélküli lakáshasználat**

**10. §** A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől – a [11. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ11)-ban meghatározott kivétellel – a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

**11. §** (1) A jogcím nélküli lakáshasználótól a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a lakásból való kiköltözésig az [Ltv. 20. § (2) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \l "SZ20@BE2" \t "_blank)e szerint emelt használati díj követelhető.

(2) Az [(1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ11@BE1)ben foglalt emelt használati díj mértéke – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3-6 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszerese, 7-10 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének négyszerese, a 11. hónaptól kezdődően a lakás lakbérének ötszöröse.

**12. §** Azzal a személlyel, aki korábban a lakás bérlője vagy vele jogszerűen együtt lakó volt, de jelenleg már jogcím nélkül használ önkormányzati tulajdonú lakást – kérelem alapján, a bérlő személyének kiválasztására irányuló, e rendeletben meghatározott külön eljárás nélkül – bérleti szerződés abban az esetben köthető, ha a lakás fenntartásának költségeit szerződésszerűen fizette vagy tartozásait időközben rendezte, a lakást rendben tartotta, életvitelszerűen lakta és mást jogellenesen nem fogadott be.

**9. Hozzájárulás bérlőtársi jogviszonyhoz**

**13. §** (1) Bérlőtársi szerződés az [Ltv. 4. § (4) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \l "SZ4@BE4" \t "_blank)én túl csak az e szakaszban meghatározott esetekben köthető.

(2) A bérlő és a vele együtt lakó szülője közös kérelmére a bérbeadó bérlőtársi szerződést akkor köt, ha a kérelmezők együtt lakását egészségügyi, jövedelmi vagy egyéb lakhatást befolyásoló személyi körülmény indokolttá teszi.

(3) A [(2) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ13@BE2)ben meghatározott személyek esetében nem köthető bérlőtársi szerződés, ha a bérlővel együtt lakó szülő a településen beköltözhető lakással rendelkezik.

(4) A bérlő és az együtt költöző vagy legalább egy éve együtt lakó élettársa közös kérelmére bérlőtársi szerződés akkor köthető, ha az élettárs megfelel az e rendeletben foglaltak szerint a bérbeadás feltételeinek.

(5)3 A bérlő sem a lakást, sem annak egy részét albérletbe ki nem adhatja.

**10. A társbérletre vonatkozó rendelkezések**

**14. §** (1) A megüresedett társbérleti lakrész a másik társbérlő részére – annak kérésére – csak akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakás-alapterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Ha az [(1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ14@BE1)ben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a lakásban visszamaradó társbérlő lakásbérleti szerződését a bérbeadó felmondja cserelakás biztosítása mellett. A cserelakás megfelelőségénél a társbérlet során kizárólagos bérleményként használt társbérleti lakrész szobaszáma vehető figyelembe.

**11. A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai**

**15. §** (1) A bérlő, bérlőtárs és a társbérlő kérelmére az [Ltv. 21. § (2)-(4) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \l "SZ21@BE2" \t "_blank)ében, valamint az [Ltv. 88/A. § (1)](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \l "SZ88A@BE1" \t "_blank) és [(3) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ88A@BE3)ében meghatározott személyek kivételével más személy befogadásához történő hozzájárulás megadásáról a bérbeadó dönt.

(2) A bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően az [(1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ15@BE1) alapján befogadott személyek a lakásból elhelyezési igény nélkül kötelesek kiköltözni.

**16. §** Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utalásakor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le az önkormányzat javára, részére a bérbeadó legfeljebb egy lakószobás önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadását ajánlhatja fel.

**12. A lakásbérleti jogviszony megszüntetése**

**17. §** (1) A bérleti szerződés [Ltv. 23. § (3) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \l "SZ23@BE3" \t "_blank)e alapján történő megszüntetése esetén az alábbi feltételekkel kerülhet sor másik lakás bérbeadására:

a) a bérlőnek vagy a vele jogszerűen együtt költözőnek a tulajdonában Simontornyán nincs beköltözhető lakás vagy családi ház,

b) az együtt költözők számára tekintettel biztosítható lakás nagyságának meghatározására az e rendelet [21. § (1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ21@BE1)ében foglaltakat kell figyelembe venni,

c) az együtt költözők egy főre eső nettó jövedelme nem haladhatja meg az e rendelet [19. § (2) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ19@BE2)ében meghatározott felső határt.

(2) A másik – kisebb forgalmi értékű – önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása mellett fizethető pénzbeli térítés összege a két lakás beköltözhető forgalmi értéke különbözetének 50 százalékáig, a másik önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása helyett fizethető pénzbeli térítés összege a lakás beköltözhető forgalmi értékének 50 százalékáig terjedhet.

(3) A pénzbeli térítés fizetésére vonatkozóan – a [(2)](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ17@BE2) és [(6) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ17@BE6)ben meghatározott kereteken belül – a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

(4) A [(2) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ17@BE2) rendelkezései megfelelően alkalmazandók abban az esetben is, ha a bérbeadó a bérlőnek a bérleti szerződés felmondására tekintettel az [Ltv. 27. § (1) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \l "SZ27@BE1" \t "_blank)e alapján cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet.

(5) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel a lakás lebontása, szanálása vagy vegyes tulajdonú társasházban lévő lakás harmadik személy részére történő értékesítése miatt, a vegyes tulajdon csökkentésének érdekében szüntetik meg, a bérbeadó elhelyezési kötelezettségét cserelakás felajánlása helyett a [(2) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ17@BE2) szerinti pénzbeli térítés biztosításával is megválthatja.

(6) A lakásbérlet [(1)](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ17@BE1) és [(4)-(5) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ17@BE4) szerinti megszüntetésekor fizetendő pénzbeli térítésről a Képviselő-testület dönt.

(7) A költségelven meghatározott lakbérű lakások bérleti jogának közös megegyezéssel való megszüntetése esetén a bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg.

*III. Fejezet*

*A szociális alapon történő bérbeadás szabályai*

**13. A lakásigénylési névjegyzék**

**18. §** (1) A bérbeadó az [Ltv. 84. § (1) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \l "SZ84@BE1" \t "_blank)e szerinti lakásigénylési névjegyzéket vezet. A lakások bérbevételére vonatkozó igényeket az arra rendszeresített formanyomtatványon folyamatosan lehet benyújtani a Polgármesteri Hivatalnál.

(2) A lakásigénylési névjegyzékbe vétel az igénylés benyújtása évének december 31. napjáig tartó határozott időre szól. A lakásigénylési névjegyzékbe vétel egymást követő több alkalommal, ismételten is kérhető. A [(3) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ18@BE3)t az ismételten benyújtott igények esetén is alkalmazni kell. Amennyiben az igénylő ismételt kérelmet nem nyújt be, úgy őt a lakásigénylési névjegyzékből a nyilvántartásba vételt követő év január 1. napjára szóló időponttal törölni kell.

(3) Nem vehető fel a lakásigénylési névjegyzékbe az a személy, aki

a) nem felel meg a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek, vagy

b) az e rendeletben foglalt kizáró okokra tekintettel nem lehet bérlő, vagy

c) írásbeli felhívást követően nem pótolja a kérelem hiányosságait, vagy nem szolgáltatja – a kérelem elbírálásához szükséges – a [(16)-(17) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ18@BE16)ben vagy [19. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ19)-[20. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ20)-ban foglalt feltétel teljesülésének igazolására szolgáló adatot vagy az azt alátámasztó dokumentumot, nyilatkozatot.

(4) A szerződéskötést megelőzően az igénylő szociális helyzetére, jövedelmi és vagyoni viszonyaira, valamint családi és lakáskörülményeire vonatkozó környezettanulmányt kell készíteni.

(5) A lakásigénylési névjegyzékbe vételről az igénylőt írásban kell értesíteni.

(6) Törölni kell a lakásigénylési névjegyzékből, valamint elveszíti a lakás bérlésére való jogosultságát az, aki a [(11) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ18@BE11) alapján került bérlőként kiválasztásra, azonban a lakás bérbeadására vonatkozó írásbeli értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül a bérbeadóval nem köt lakásbérleti szerződést.

(7) Törölni kell a lakásigénylési névjegyzékből, valamint a törlést követő három évig nem vehető fel a lakásigénylési névjegyzékbe az a személy, aki a bérbeadás feltételének, vagy a kizáró ok hiányának igazolásával összefüggésben valótlan adat, azt alátámasztó hamis vagy hamisított dokumentum vagy nyilatkozat szolgáltatásával, vagy az adatokban történt változások elhallgatásával a bérbeadót megtévesztette.

(8) A lakásigénylési névjegyzékből a [(7) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ18@BE7) alapján való törlésről az igénylőt írásban kell értesíteni.

(9) Az igénylő a nyilvántartásba vett adatainak megváltozását a változástól számított 30 napon belül köteles bejelenteni.

(10) Szociális alapon lakást bérbeadni – a szerződés időtartama meghosszabbítása esetét kivéve – csak olyan személy részére lehet, aki a lakásigénylési névjegyzékben szerepel.

(11) A lakásbérleti szerződést – a [(12)–(13) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ18@BE12)ben foglaltak kivételével – azzal az igénylővel kell megkötni, aki a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek és a szociális rászorultság mértékének részletes vizsgálati szempontrendszere (e szakasz alkalmazásában a továbbiakban: szempontrendszer) alapján a lakásigénylési névjegyzékben – az adott lakásra vonatkozóan – a legtöbb ponttal rendelkezik. Azonos pontszámmal rendelkező személyek közül az jogosult a lakásbérleti szerződést megkötni, akinél az egy főre eső nettó jövedelem alacsonyabb. A bérlőként történő kiválasztásról az igénylőt írásban kell értesíteni.

(12) A Képviselő-testület szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága felmentést adhat a [(11) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ18@BE11)ben foglaltak alkalmazása alól, ha

a) az igénylő által korábban lakott lakás az ott lakók életét, testi épségét közvetlenül veszélyezteti, vagy

b) tartós egészségromlás, rokkantság indokolja.

(13) Nem kell alkalmazni a [(11) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ18@BE11)ben foglaltakat cserelakás biztosítása, az önkormányzatot jogszabály vagy szerződés alapján terhelő elhelyezési kötelezettség teljesítése esetén, valamint a [12. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ12)-ban meghatározott esetben.

(14) Amennyiben a cserelakás biztosítását a személyes körülmények változása – azaz a bérlővel jogszerűen együtt költöző személyek számának változása, tartós egészségromlás, rokkantság vagy 3 hónapot meghaladó jövedelem-csökkenés – indokolja, úgy a bérlővel a korábban megkötött bérleti szerződés időtartamához igazodó szerződés köthető.

(15) A szempontrendszert – beleértve a szociális rászorultság mértékének vizsgálata során alkalmazandó súlyszámokat és az igényléshez szükséges adatlapot is – a Képviselő-testület szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága hagyja jóvá a [(16)-(17) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ18@BE16) és a [19. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ19)–[21. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ21)-ban foglalt feltételek keretei között.

(16) A szempontrendszerben a jövedelmi és vagyoni viszonyokon túlmenően a szociális rászorultság körében értékelni kell azt is, ha az igénylő:

a) lakásnak nem minősülő helyiségben tartózkodik vagy egyébként a Szt. [4. § (2)-(3) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ4@BE2)e szerint hajléktalannak minősül,

b) szociális intézményben lakik,

c) romos, legfeljebb félkomfortos lakásban vagy egészségre ártalmas körülmények között él,

d) zsúfolt lakáskörülmények között lakik, amennyiben

da) a háztartáson belül tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba, vagy

db) a háztartáson belül együtt lakó önálló család részére nem biztosított a külön szoba, vagy

dc) a háztartáson belül az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg a 6 m 2 -t,

e) már több alkalommal felvették a lakásigénylési névjegyzékbe, de korábban elhelyezést még nem nyert,

f) legalább egy éve albérletben lakik.

(17) Fokozottan rászorulónak kell tekinteni az igénylőt és a szociális rászorultság mértékének vizsgálata szempontjából – magasabb súlyszámok biztosításával – előnyben kell részesíteni, ha:

a) esetében a [(16) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ18@BE16)ben felsorolt körülmények halmozottan fordulnak elő,

b) a háztartáson belül egy keresőre több eltartott jut, vagy családtagjait egyedülállóként tartja el,

c) a háztartáson belül tartósan beteg vagy olyan személyről kell gondoskodnia, akinek munkaképesség-csökkenése az 100 százalékot meghaladja.

**14. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei**

**19. §** (1) Szociális alapon történő bérbeadásra az a nagykorú Európai Gazdasági Térség állampolgára jogosult, akinek vagy a vele jogszerűen együtt költöző személynek a tulajdonában, haszonélvezetében nincs:

a) beköltözhető lakás, vagy családi ház, vagy

b) forgalomképes építési telek, hétvégi ház, vagy üdülő-telek.

(2) Az [(1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ19@BE1)ben foglaltakon túl további feltétel az is, hogy a kérelmező vagy a vele jogszerűen együtt költözők együttes jövedelméből számított egy főre eső nettó jövedelem a kérelem benyújtásának időpontjában a mindenkori öregségi nyugdíjminimum

a) egyedülálló személy esetén a 100%-át eléri, de a 300 %-át nem haladja meg,

b) 2-4 fős család esetén a 100%-át eléri, de a 200 %-át nem haladja meg,

c) 5 vagy több fős család esetén a nyugdíjminimum összegének 80%-át eléri, de a 150 %-át nem haladja meg.

(3) E szakasz alkalmazásában jövedelemnek a Szt. 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározottak minősülnek, azzal, hogy a törvényben meghatározottakon túl a jövedelmet csökkentő tényezőként kell figyelembe venni a kérelmező vagy vele jogszerűen együtt költöző személy által orvosi rendelvényre, rendszeresen használt gyógyszerek költségét, valamint végrehajtási eljárás keretében elrendelt letiltás, bírósági vagy hatósági döntésen alapuló, valamint egyéb lakóingatlannal kapcsolatos hitelviszonyból eredő és igazoltan teljesített rendszeres fizetési kötelezettség összegét.

**20. §** Nem lehet bérlő az a személy, aki a [19. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ19)-ban foglalt feltételeknek megfelel, azonban a saját vagy a vele jogszerűen együtt költöző személynek a tulajdonában 1.000.000,- Ft-ot meghaladó értékű pénzeszköz, értékpapír vagy vagyontárgy van.

**21. §** (1) A bérbe adható lakás nagysága – az együtt költözők számától függően – a következő:

a) 1-2 személy esetén 1 szoba

b) 3 személy esetén 1-1,5 szoba

c) 4 személy esetén 1,5-2 szoba

d) 5-6 személy esetén 2-2,5 szoba

e) 6 vagy több személy esetén 3 szoba.

(2) A bérbe adható lakás méretének megállapításánál az önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadását igénylő és a vele jogszerűen együtt költözők vehetők figyelembe, akik a bérleti szerződés megkötését megelőzően már legalább 6 hónappal az igénylővel egy háztartásban laktak.

**15. A lakásbérleti szerződés időtartama, meghosszabbítása**

**22. §** (1) A szociális helyzet alapján bérbe adható lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 éves határozott időtartamra köthető.

(2) A lakásbérleti szerződésben meghatározott idő lejártát megelőzően – a bérlő kérelme alapján – a Hivatal megvizsgálja a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyainak e rendelet [19. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ19)–[20. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ20)-ában foglaltaknak való megfelelését.

(3) Ha a bérlő megfelel a [19. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ19)–[20. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ20)-ban foglalt feltételeknek, úgy a lakásbérleti szerződés újabb, legfeljebb 5 éves határozott időtartamra, legfeljebb 2 alkalommal meghosszabbítható.

(4) Ha a bérlő már nem felel meg a [19. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ19)–[20. §](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ20)-ban foglalt feltételeknek, úgy a lakásbérleti szerződésének meghosszabbítására – a szükséges módosításoknak a lakásbérleti szerződésben történő rögzítése mellett – költségelven megállapított lakbér alkalmazásával, a lakáshasznosítási javaslat módosítása nélkül kerülhet sor. Ha a bérlő nem vállalja a költségelven megállapított lakbér fizetését, úgy a lakásbérleti szerződés megszűnik és a bérlő cserelakás biztosítása nélkül a lakás elhagyására köteles.

**16. Az átmeneti elhelyezést szolgáló lakások**

**23. §** (1) Az átmeneti elhelyezést szolgáló lakások bérbeadására vonatkozóan – a rendkívüli élethelyzetbe került család elhelyezése érdekében – a polgármesternek értelemszerűen a szociális helyzet alapján bérbe adandó lakásokra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmaznia.

(2) Az átmeneti elhelyezést szolgáló lakás legfeljebb egy év időtartamra szóló elhelyezésre szolgál. A lakás igénybevételének időtartama alatt a bérlő a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra fizetendő lakbért köteles fizetni. A rendkívüli élethelyzetük lejárta miatt átmenetileg elhelyezett családdal szemben a bérleti szerződés lejártakor az Önkormányzatnak elhelyezési kötelezettsége nincs.

*IV. Fejezet*

*A költségelven történő bérbeadás szabályai*

**24. §** (1) A költségelven – a rendelet hatálybalépését követően létrejövő lakásbérleti jogviszonyok esetében – lakások üresedése esetén a Polgármesteri Hivatal az Önkormányzat hirdetőtábláján pályázati felhívást tesz közzé. A pályázati felhívás – a hirdetőtáblán kívül – közzétehető a helyi lapban, illetőleg a kábeltelevízió adásában.

(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

a) - a költségelven, illetőleg piaci alapon bérbe adható lakás címét,

b) - a költségelven hasznosítandó lakás havi lakbérének összegét, illetőleg a piaci alapon hasznosítandó lakás havi bérleti díjának összegét,

c) - a lakás műszaki jellemzőt,

d) - a pályázat benyújtásának helyét és határidejét,

e) - a lakás megtekinthetőségének időpontját.

(3) A lakásbérleti szerződés legfeljebb 10 évre köthető, egy alkalommal 5 év határozott időtartamra meghosszabbítható.

(4) A szolgálati lakásokra vonatkozóan a lakásbérleti szerződés megkötésére, a bérleti díj megállapítására és egyebekre vonatkozóan – értelemszerű eltéréssel – a költségelven bérbe adandó lakásokra vonatkozó szabályokat kell a polgármesternek alkalmaznia.

**18. A lakások piaci alapon történő bérbeadására vonatkozó rendelkezések**

**25. §** (1) Lakás pályázat útján piaci alapon 5 év határozott időtartamra adató bérbe, piaci elvű bérleti díj alkalmazása mellett. A pályázathoz csatolni kell a lakást együtt használni kívánó személyeknek a kérelem benyújtását megelőző egyhavi jövedelemről szóló igazolást. A lakást együtt használni kívánó személyek vonatkozásában az egy főre jutó jövedelemnek el kell érnie az adott lakás bérleti díjának 300%-át.

(2) Amennyiben ugyanazon lakásra kiírt pályázatra azonos feltételek mellett több érvényes ajánlat érkezik, úgy Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság versenytárgyalást tart.

(3) A versenytárgyaláson a meghívott pályázók szóbeli licitálással, a vagyonhasznosító által előre meghatározott összegű licitálással emelhetik ajánlataikat. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(4) A versenytárgyaláson a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó szerzi meg a lakás bérleti jogát.

(5) A piaci alapú bérlet esetén a bérlő köteles a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a lakásbérleti szerződéssel összefüggő követelések biztosítása érdekében háromhavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot kell megfizetni.

(6) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az önkormányzat a bérlő által befizetett óvadékot lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításhoz szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.

(7) A [(6) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ25@BE6)ben meghatározott költségek hiányában a Hivatal a lakás visszaadását követő harminc napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

(8) A polgármester – a bérlő lakásbérleti jogviszony lejártát legalább hatvan nappal megelőzően benyújtott kérelme alapján – pályázati eljárás lefolytatása nélkül a bérleti időtartamát legfeljebb egy alkalommal, öt év határozott időtartamra meghosszabbíthatja.

**19. Külföldről hazatelepülő Simontornyaiak elhelyezésére vonatkozó szabályok**

**26. §** hatályon kívül

**20. A bérleti szerződés megkötése**

**27. §** (1) A bérlő a bérlő kijelöléséről szóló döntést követő 30 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötni.

(2) Ha a kijelölt bérlő mulasztása, vagy ilyen irányú nyilatkozata miatt a bérleti szerződés nem jön létre, az ajánlati kötöttség megszűnik, bérbeadó ezt a kijelölt személlyel 5 napon belül közli.

(3) Ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban, vagy az azt követő 8 napon belül a lakást nem veszi birtokba, akkor a bérbeadó a lakásra más személlyel köthet szerződést. Az emiatt felmerülő plusz költségek megtérítését a bérbeadó követelheti

(4) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezt a feltételt a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

**28. §** A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

a) - a bérleti időtartamát,

b) - a lakás adatait,

c) - a lakás helyiségeinek felszereltségét,

d) - a bérlő (bérlőtársak) személyi azonosító adatait,

e) - a fizetendő bér összegét és megfizetésének időpontját,

f) - a birtokbaadás időpontját,

g) - társasház esetén a bérlő kötelezettségvállalását a mindenkori társasházi közös költség összegének megfizetésére és a megfizetés időpontját.

*V. Fejezet*

*A felek jogai és kötelezettségei*

**21. A lakbér**

**29. §** (1) Lakásbérleti jog fennállása esetében a lakás és helyiségei használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokért a bérlő bért köteles fizetni.

(2) A lakbér mértékét az [1. melléklet](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#ME1) tartalmazza.

(3) A lakás komfortfokozatának meghatározására az [Ltv.](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \t "_blank) 2. sz. melléklete az irányadó.

(4) A bérlő a lakhatással összefüggő közüzemi és egyéb szolgáltatásokért (pl. elektromos energia, gáz, szilárd hulladék elszállítása stb.) az adott közüzemi és egyéb szolgáltatóval köteles szolgáltatási szerződést kötni és részére jogszabályban illetve a szerződésben megállapított díjat megfizetni. Társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakások bérlője a szilárd hulladék elszállításának díját a társasházközösségeknek mint a szolgáltatás igénybevevőjének – köteles megfizetni.

(5) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó területeket és helyiségeket – a garázs kivételével továbbá a közös használatra szolgáló területeket és helyiségeket térítés nélkül jogosult használni.

**22. Lakbértámogatás mértéke**

**30. §4**(1) Lakbértámogatás kérelemre adható annak a szociális helyzet alapján bérbe adható lakásban lakó bérlőnek, akinek a családjában az egy főre eső jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap 150%-át, egyedülálló esetén a 200%-át és vagyonának mértéke nem haladja meg a szociális igazgatásról és szociális ellátásról szóló [1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének b) pont](https://njt.hu/jogszabaly/1993-3-00-00#SZ4@BE1@POB)jában meghatározott mértéket.

(2) A támogatás maximális összege a bérlő részére megállapított havi lakbér 20%-a, a de az önkormányzat helyi szociális rendelete alapján nyújtott lakásfenntartás költségeihez nyújtott települési támogatás összegével együtt sem haladhatja meg a havi 5000,- Ft-ot. A támogatás összegét a bérbeadó számlájára kell utalni.

(3) A kérelmek elbírálásával kapcsolatos hatáskört az önkormányzat képviselő-testületének Humánpolitikai Bizottsága gyakorolja, a jogosultságot évente felül kell vizsgálni.

(4) A támogatás iránti kérelmet a Simontornyai Polgármesteri Hivatalba kell benyújtani. A jövedelemigazolás módjára, eljárására, a támogatás folyósítására és a felülvizsgálatra az önkormányzat helyi szociális rendeletének lakásfenntartás költségeihez nyújtott települési támogatásra vonatkozó szabályai irányadóak.

*VI. Fejezet*

*Az elidegenítés szabályai*

**23. Az elidegenítés általános szabályai**

**31. §** (1) Lakás értékesítése esetén az elidegenítés bonyolítása a polgármester feladata az e rendeletben foglaltak szerint.

(2) A vételár a jóváhagyást követően közölhető a vevővel.

(3) Az önkormányzati tulajdonában lévő lakás megvásárlásához önkormányzati támogatás nem adható.

(4) Az értékesítés előfeltétele, hogy a vevőnek jelentkező vállalja az értékbecslés költségeinek a vételáron felüli megfizetését is.

(5) Elsősorban az a lakás jelölhető ki elidegenítésre, amely olyan vegyes tulajdonú társasházban helyezkedik el, ahol az önkormányzati tulajdon aránya 20 százalék alatt van.

(6) Nem jelölhető ki elidegenítésre:

a) a bontásra, felújításra kijelölt lakás,

b) településrendezési eszközben meghatározott céllal kijelölt lakás,

c) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás;

d) a bérlő kiválasztási joggal érintett lakás, amennyiben a bérlő kiválasztási jog jogosultja az értékesítéshez nem járult hozzá,

(7) Önkormányzati tulajdonú lakásnak az [Ltv. 49. § (1) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \l "SZ49@BE1" \t "_blank)e szerinti elővásárlásra jogosult részére történő értékesítésről a Képviselő-testület dönt.

**24. Az elővásárlási joggal érintett lakások eladása**

**32. §** (1) Az [Ltv. 49. § (1) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \l "SZ49@BE1" \t "_blank)e szerinti elővásárlásra jogosult a lakás megvételére vonatkozó kérelmét a Hivatalhoz nyújtja be. A kérelemnek tartalmaznia kell a jogosult személyére, az elővásárlási jogosultságát megalapozó jogcímre, valamint a megvásárolni kívánt lakásra vonatkozó adatokat. A kérelmezőnek hitelt érdemlően igazolnia kell, hogy köztartozásokkal nem rendelkezik, és bérleti vagy különszolgáltatási díj hátraléka nem áll fenn.

(2) A Hivatal a vételi kérelemhez mellékeli az arra vonatkozó írásbeli véleményét, a bérleti szerződés másolatát, valamint a bérleti és a különszolgáltatások díjának megfizetéséről szóló igazolásokat.

**25. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása**

**33. §** (1) A Képviselő-testület által értékesítésre kijelölt, a [31. § (7) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ31@BE7) alkalmazása körébe nem tartozó lakás elidegenítése esetén a Vagyonrendelet szabályait kell alkalmazni.

(2) Üres lakás értékesítésre történő kijelölése esetén csak a [31. § (6) bekezdés a)-d) pont](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ31@BE6@POA)jában foglalt tilalmakat kell alkalmazni.

**26. A vételár megállapítása**

**34. §** (1) Az elővásárlási joggal érintett lakás eladása esetén az elővásárlása jogosultat a vételár egy összegű kifizetése esetén

(2) A lakás forgalmi értéke meghatározásánál a polgármester által megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslése 10 % vételár kedvezmény illeti meg az irányadó, és a vételárat a képviselő-testület hagyja jóvá.

(3) Az adásvételi szerződést a Hivatal készíti elő és kezdeményezi a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

**27. Fizetési feltételek**

**35. §** (1) Az [Ltv. 49. § (1) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \l "SZ49@BE1" \t "_blank)e szerinti elővásárlási joggal rendelkező vevő a vételár 50 százalékát az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben köteles megfizetni.

(2) A vevőt kérelmére, a vételárhátralékra 3 évi egyenlő részletben történő részletfizetési kedvezmény illeti meg, amelyre évente a Polgári Törvénykönyvről szóló [2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.)](https://njt.hu/jogszabaly/2013-5-00-00) szerinti mindenkori törvényes ügyleti kamatot köteles fizetni.

(3) A törlesztő részletek minden hónap 1. napján válnak esedékessé és a tárgyhónap végéig késedelmi kamatmentesen teljesíthetők. A határidőre be nem fizetett törlesztő részlet után a [Ptk.](https://njt.hu/jogszabaly/2013-5-00-00) szerinti mindenkori törvényes késedelmi kamat jár.

(4) **-**[(5) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ3@BE5)**hatályát veszti**

**36. §** hatályon kívül

**28. Az elidegenítéshez és a megterheléshez való hozzájárulás**

**37. §** hatályon kívül

**29. Az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása**

**38. §** (1) Az [Ltv. 36. § (1)-(2) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00" \l "SZ36@BE1" \t "_blank)e szerinti, külön számlán kezelt lakásalap bevételei elsődlegesen meglévő önkormányzati lakás felújítására használhatók fel.

(2) A lakásalap adott évi felhasználásáról a Képviselő-testület évente a költségvetésre szóló önkormányzati rendeletben dönt.

*VII. Fejezet*

*30. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete*

**39. §** (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadói feladatainak ellátására vonatkozóan a bérlőkijelölési jogot a a Képviselő-testület Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága gyakorolja.

(2) A bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhatja bérbe, ha a bérlő 3 havi bérleti díjat a szerződés megkötése előtt letétbe helyez.

(3) Nem kell pályázatot kiírni abban az esetben, ha:

a) - a nem lakás céljára szolgáló helyiség legalább egy éve üresen áll, vagy

b) - ha a helyiség használatára közérdekből van szükség.

(4) A pályázati kiírást a Hivatal hirdetőtábláján kell közzétenni. A pályázati kiírás a helyi lapban, illetőleg a kábeltelevízió adásában is közzétehető. A pályázati határidő a pályázatnak a Hivatal hirdetőtábláján történő közzétételtől számítandó.

(5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a nem lakás céljára szolgáló helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,

b) a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését,

c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,

d) a bérleti szerződés határozott, vagy határozatlan időtartamát,

e) a bérleti díj alsó határát, melyre licitálni lehet, valamint azt a kitételt, hogy a bérleti szerződés megkötésétől számított egy év elteltével a bérleti díj évente a [Ptk.](https://njt.hu/jogszabaly/2013-5-00-00) 232.§./2/ bekezdésében rögzített évi kamattal növekedik.

f) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét, a pályázatok elbírálásának helyét, idejét,

g) a 3 havi bérleti díj szerződéskötést megelőző letétbe helyezési kötelezettségét.

(6) A pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét ügy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított 10 munkanap álljon rendelkezésre.

(7) A pályázatot zárt borítékban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

a) - a bérbevételre ajánlatot tevő nevét, címét, adatait,

b) - a bérleti díjra vonatkozó ajánlatot,

c) - a hasznosítás célját.

(8) Érvénytelen az a pályázat, amely a [(7) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ39@BE7)ben megjelölteket nem tartalmazza.

(9) A pályázat alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja és a pályázó által megjelölt hasznosítási cél a pályázati kiírásnak megfelel.

(10) A pályázatokat a Pénzügyi Bizottság a pályázati határidő leteltét követő harminc napon belül, illetőleg a soron következő ülésén bírálja el.

(11) A helyiségbérleti szerződést a bérlőkijelölésről történt értesítés közlésétől számított 15 napon belül kell megkötni, a határidő jogvesztő, a szerződéskötésre megszabott határidő elmulasztása esetén a kijelölt pályázó a helyiségbérletre való jogosultságát elveszíti. Ha a kijelölt bérlő a szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidőt elmulasztja, illetőleg a bérleti szerződés megkötésétől eláll, a pályázati kiírást meg kell ismételni.

**31. Hozzájárulás a helyiségbérleti jog átruházásához**

**40. §** A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a következő együttes feltétek megléte esetén adható hozzájárulás:

a) az új bérlő az előző bérlőnek a közeli hozzátartozója, illetve jogutódja,

b) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosítási céljával,

c) az új bérlő vállalja, hogy a szerződés aláírásának feltételeként 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű kauciót fizet.

**32. Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítésének általános szabályai**

**41. §** (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a tulajdonost illető elidegenítési jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos szerződések megkötésekor – a Képviselő-testület határozata alapján a Képviselő-testület képviseletét ellátó polgármester jár el.

**33. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályai**

**42. §** (1) Önkormányzati tulajdonú helyiség esetén a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

(2) A helyiség vételára - a [(3)](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ42@BE3) és [(4) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/733425/r/2016/1#SZ42@BE4)ben foglalt kivételekkel – a mindenkori piaci érték.

(3) Ha a helyiség elővásárlási jog alapján került értékesítésre, a vételár a beköltözhető forgalmi érték. Ez esetben a vevő kérelmére három évre szóló részletfizetési kedvezmény adható. A szerződéskötéskor a vételár 50%-át egy összegben ki kell fizetni, a fennmaradó vételárrészt 1% kezelési költség és a mindenkori jegybanki alapkamat terheli.

(4) Az elővásárlási jog alapján elidegenített nem lakás céljára szolgáló helyiség vételárának egy összegű kifizetése esetén az elővásárlási joggal rendelkező vevőt 10.- % vételárkedvezmény illeti meg.

(5) Az elővásárlási jog alapján értékesítésre kerülő helyiségre az Önkormányzat fél évig érvényes eladási ajánlatot tesz. A bérlőnek ez idő alatt kell nyilatkoznia, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával. Ha a bérlő közösségi célú, nem üzleti tevékenységet folytat, az eladási ajánlat érvényességét a féléves időtartamon túl, a Képviselő-testület ellenkező tartalmú döntéséig fenntarthatja.

*VIII. Fejezet*

*Záró rendelkezések*

**34. Átmeneti rendelkezések**

**43. §5**

**35. Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések**

**44. §** (1) Ez a rendelet 2016. április 1. napján lép hatályba.

(2) **hatályon kívül**

*1. melléklet*

Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke

1. **Szociális bérlakások:**

|  |  |
| --- | --- |
| összkomfortos, komfortos lakás6 | 270 Ft/m2/hó |
|  |  |
| félkomfortos lakás 7 | 180 Ft/m2/hó |
| komfort nélküli lakás8 | 160 Ft/m2/hó |

Az önkormányzati tulajdonú, a bérlő szociális helyzete alapján bérbe adott lakások bérleti díjának számításához a havi lakbér mértéke:

2. **Költségelven bérbe adott lakások:**

|  |  |
| --- | --- |
| összkomfortos, komfortos lakás9 | 387 Ft/m2/hó |
| félkomfortos lakás10 | 207 Ft/m2/hó |
| komfort nélküli lakás11 | 180 Ft/m2/hó |

Az önkormányzati tulajdonú, költségelven bérbe adott lakások bérleti díjának számításához a havi lakbér mértéke:

3.12 **Piaci alapon bérbe adott lakások**

A piaci alapon bérbe adott önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja a költségelven hasznosított lakások havi lakbérének 1,5-szerese.

4. **Átmeneti elhelyezést szolgáló lakások:**

Az önkormányzati tulajdonú, átmeneti elhelyezést szolgáló lakások bérleti díjának számításához a havi lakbér mértéke a bérlő szociális helyzete alapján bérbe adott önkormányzati bérlakás havi bérleti díjával megegyező összegű.

5. **Szolgálati lakások:**

Az önkormányzati tulajdonú szolgálati lakások havi bérleti díjának mértéke a költségelven bérbe adott lakások havi bérleti díjával megegyező összegű.

A lakbér összege az ÁFA-t nem tartalmazza.

*[2. melléklet](https://or.njt.hu/download/4144/resources/EJR_47476112-1_2016_II_1_2_mell_20230501.pdf" \t "_blank)[13](https://or.njt.hu/download/4144/resources/EJR_47476112-1_2016_II_1_2_mell_20230501.pdf" \t "_blank)*

*3. melléklet14*

Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérleti díja