

**TISZACSEGE VÁROS
ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRBEADÁSÁNAK
SZABÁLYAIRÓL SZÓLÓ**

2/2007.(II. 01.) RENDELETÉNEK

a 14/2007.(IX. 27.) rendelettel,
a 19/2007.(XI. 01.) rendelettel,
a 24/2008.(X. 30.) rendelettel,
a 16/2009.(X. 01.) rendelettel,
a 22/2009.(XII. 01.) rendelettel L,
a 12/2010.(XI. 25.) önkormányzati rendelettel,
a 19/2011.(XII. 01.) önkormányzati rendelettel,
a 4/2015.(II. 16.) önkormányzati rendelettel,
a 27/2015.(XII. 18.) önkormányzati rendelettel, valamint
a 7/2016.(III.08.) önkormányzati rendelettel módosított

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT SZÖVEGE

Tiszacsege Város Önkormányzati Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény 16. § (1) bekezdése alapján – figyelembe véve a lakások és a helyiségek bérletára, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Lakás tv.) 3. § (1) bekezdésében és a 36. § 2) bekezdésében kapott felhatalmazást – az alábbi rendeletet alkotja:

I. RÉSZ

A RENDELET HATÁLYA

1. §

A rendelet hatálya a Tiszacsege Város Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló bérlakásokra, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

A lakások hasznosításának módja

2. §

Az önkormányzati lakásokat az alábbi jogcímen lehet hasznosítani:

- a.) ¹Közérdekű feladatok ellátásában résztvevő szakemberek elhelyezésére,
- b.) Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásként,
- c.) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadására.

II. RÉSZ

A LAKÁSBÉRLET LÉTREJÖTTE, BÉRLETI JOGVISZONYTARTALMA

I. FEJEZET

² Közérdekű feladatok ellátásában résztvevő szakemberek elhelyezésére szolgáló lakások

3. §³

- (1) A közérdekű feladatok ellátásának érdekében lakás biztosítható annak a szakembernek és vele együtt költöző családtagjának, akinek tulajdonában, bérletében nincs Tiszacsegén beköltözhető ingatlan.
- (2) A lakást és a bérlőt a közérdekű feladat megjelölésével a Képviselő-testület jelöli ki a Szociális és Egészségügyi Bizottság (a továbbiakban: SzEB) javaslata alapján.
- (3) A közérdekű feladatok ellátása érdekében biztosított lakás bérleti jogviszonya csak a közérdekű tevékenység ellátásának időtartamára terjed ki.

¹ A 27/2015.(XII. 18.) önkormányzati rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2015. december 19.

² A 27/2015.(XII. 18.) önkormányzati rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2015. december 19.

³ A 27/2015.(XII. 18.) önkormányzati rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2015. december 19.

- (4) A Képviselő-testület mérlegelési jogkörében eljárva a közérdekű feladat ellátójának legfeljebb 100 %-os lakbérfizetési kedvezményt biztosíthat.
- (5) Közérdekű feladatnak tekinthető jelen rendelet alkalmazásában minden olyan a város érdekét megvalósító közérdekű tevékenység, amely a város biztonságát, közigazgatását, oktatását, nevelését, közművelődését, gazdaságát, egészségügyét szolgálja.

Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások és szociális elhelyezést biztosító lakások

4. §

- (1) A szociális elhelyezést biztosító, illetőleg a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások bérbeadása pályázati rendszer keretében történik.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott lakások bérbeadására pályázatot kell kiírni.
- (3) A pályázatot a Képviselő-testület írja ki. A pályázatot meg kell jelentetni a Csegei Hírmondóban és a benyújtási határidő előtt legalább 30 nappal ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján.
- (4) A pályázatot a rendelet 1. számú melléklete szerinti nyomtatványon lehet benyújtani írásban, zárt, megcímezetlen, feladót és más jelet nem tartalmazó borítékban a polgármesterhez. A pályázatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámot a boríték átvételekor átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényen az átvétel dátumán és sorszáman, valamint az átvevő nevén, a Polgármesteri Hivatal bélyegzőjén kívül más nem jegyvezhető fel.
A kiadott sorszámmokról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást a pályázatok benyújtására megállapított időpont lejártakor le kell zárni.
- (5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a.) a bérbeadás jogcímét és az e rendeletben, valamint a Képviselő-testület által meghatározott feltételeket;
 - b.) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat);
 - c.) a lakásra megállapított bérleti díjat és egyéb költségeket;
 - d.) a lakás megtekintésének időpontját;
 - e.) a pályázat benyújtásához és elbírálásának határidejét és módját;
 - f.) az eredmény közlésének módját és idejét.
- (6) A költségalapon meghatározott lakbérű bérlakás bérlőjévé az jelölhető ki, aki:
 - a.) a pályázat benyújtásakor nem rendelkezik egész lakás tulajdonával;
 - b.) a pályázat benyújtásának időpontjában korábbi önkormányzati lakásbérletből származó lakbérhátralékkal nem rendelkezik;
 - c.) a szerződés aláírásával egyidejűleg az önkormányzat által megállapított havi bérleti díj 6 hónapra jutó összegének egyösszegű megfizetését vállalja, (óvadék);
 - d.) lakásba költözők egy főre jutó nettó jövedelme legalább a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200%-a.

- (7) Szociális elhelyezést biztosító bérlakásra az nyújthat be pályázatot, aki
- a.) *hatályát veszti.*⁴
 - b.) a pályázó, illetve a vele együtt költöző családtagja egész ingatlan tulajdonnal nem rendelkezik;
 - c.) *hatályát veszti.*⁵
 - d.) a pályázó és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó nettó jövedelme nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíjminimumot.

5. §

(1)⁶ A pályázatokat a SZEB. véleményezi és pontozással rangsorolja, a pályázati határidőt követő 15 napon belül.

(2) A pályázatok rangsorolása:

a.) A közös háztartásban élő, önálló keresettel nem rendelkező gyermek, nappali tagozaton tanulmányokat folytató gyermek esetén, maximum 25. életévének betöltéséig:

- 1 gyermek után 5 pont
- 2 gyermek után 10 pont
- 3 vagy több gyermek után 15 pont

b.) Szociális körülmények a pályázat benyújtásakor

- szívésségi lakáshasználat 10 pont
- albérlés, szülőknél lakó 20 pont
- közös háztartásban nevelt fogyatékos gyermek 20 pont

c.)⁷ tiszacsegei állandó bejelentett lakóhely

- 2-5 év 15 pont
- 5-10 év 10 pont
- 10 év felett 5 pont

(3) A bérbeadói feladatokat ellátó polgármester a Képviselő-testület bérlő kijelöléséről szóló döntését követő 30 napon belül kötelező a kijelölt bérlővel a bérleti szerződést megkötöni.

(4) ha a kijelölt bérlő mulasztása vagy nyilatkozata alapján a bérleti szerződés nem jön létre, az ajánlati kötöttség megszűnik, a bérbeadó ezt a kijelölt személlyel 5 napon belül közli.

II. FEJEZET

A felek jogai és kötelezettségei

6. §

⁴ Az 12/2010.(XI. 25.) Rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2011. január 01.

⁵ Az 14/2007.(IX. 27.) Rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2007. szeptember 27.

⁶ A 19/2011.(XII. 01.) Önkormányzati rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2012. január 01.

⁷ A 4/2015.(II. 16.) önkormányzati rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2015. február 17.

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át. A lakás átadásakor észlelt szavatossági hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.
- (2) A bérbeadó és a bérlő a Lakás tv. keretei között megállapodhatnak úgy is, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit meg kell határozni.
- (3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a bérlőt terhelő csere és pótlási kötelezettséget, a lakás javításával járó munkálatokat a bérbeadó végzi el a bérlő költségére.
- (4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrzi.
- (5) Bérlőtársi szerződés csak a rendelet 2 § b.) és c.) pontjában meghatározott lakásra házasársak közös kérelmére köthető.

A lakbérfizetési kötelezettség

7. §

- (1) A lakbért a bérlő havonta előre, egyösszegben a bérleti szerződésben meghatározott módon köteles fizetni.
- (2)⁸ Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján meghatározott bérleti díja **333 Ft/m²/hó**.
- (3)⁹ A költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások bérleti díja **543 Ft/m²/hó**.
- (4)¹⁰ Lakbértámogatásra az a szociális elhelyezést biztosító lakásban lakó bérlő jogosult, akinek a háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 80 %-át, a jövedelemszámításnál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény rendelkezései az irányadóak.
- (5) A lakbértámogatás iránti kérelmet írásban, a polgármesternél kell benyújtani. Mellékelni kell a bérlő és a vele közös háztartásban élőknek a kérelem benyújtását közvetlenül megelőző 3 havi nettó jövedelemről szóló igazolást.
- (6) A lakbértámogatás megállapításáról a polgármester dönt, a jogosultságot évente felül kell vizsgálni.
- (7) A lakbéren felül a bérlő köteles a lakás használatával kapcsolatos közüzemi díjakat és külön szolgáltatásokat megfizetni.

⁸ A 7/2016.(III. 08.) önkormányzati rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2016. április 1.

⁹ A 7/2016.(III. 08.) önkormányzati rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2016. április 1.

¹⁰ A 4/2015.(II. 16.) önkormányzati rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2015. február 17.

(8)¹¹ A támogatás egy hónapra jutó összege 2.500 Ft.

Albérlet

8. §

- (1) Önkormányzati lakást a bérlő albérletbe csak a bérbeadó hozzájárulásával adhat.
- (2) A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell az albérleti szerződést is.
- (3) A hozzájárulás nélkül történő albérletbe adás, a bérleti jogviszony felmondásának alapjául szolgál.

III. FEJEZET

A lakásbérlet megszűnése

9. §

- (1) A bérleti jogviszony megszűnik a Lakás tv. 23. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben.
- (2) Megszűnik a bérleti jogviszony a szerződésben meghatározott idő elteltével vagy feltétel bekövetkeztével.
A határozatlan időre szóló szerződést a bérbeadó írásban felmondhatja úgy is, hogy a bérlőnek másik lakást ajánl fel a településen.
- (3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik úgy is, hogy a bérbeadó alacsonyabb lakbérű másik lakást biztosít a bérlő részére, pénzbeli térítésként legfeljebb a két lakás évi bére közötti különbözet ötszöröse fizethető ki.
- (4) Ha a bérleti jogviszony a (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően cserelakás biztosítása nélkül vagy a Lakástv. 26. § (1) bekezdése szerinti felmondással szűnik meg, a pénzbeli térítés összegének felső határa a kiürített lakás forgalmi értékének maximum 20%-a.
- (5) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a Lakástv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – másik lakásra nem tarthat igényt.

Lakáscsere feltételei

10. §

- (1) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik önkormányzati lakás bérleti jogára cserélhető el.

¹¹ Az 14/2007.(IX. 27.) Rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2007. szeptember 27.

- (2) Bérletársi jogviszony esetében a bérletárs a bérletársi jogát is elcserélheti. Ehhez a bérbeadó hozzájárulásán túlmenően a többi bérletárs hozzájárulása is szükséges.

Befogadás, tartási szerződés

11. §

A bérlet a lakásba az Lakástv. 21. § (2) bekezdésében felsoroltakon túlmenően a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

- a.) Az élettársát, és annak kiskorú gyermekét, amennyiben az beköltözhető lakással, vagy egyéb ingatlannal nem rendelkezik és öt éven belül nem rendelkezett,
- b.) Méltányolható indokkal egyedi elbírálással a testvérét,
- c.) Eltartót.

12. §

- (1) Önkormányzati bérlakásra tartási szerződést csak a bérbeadó hozzájárulásával lehet kötni.
- (2) A tartási szerződés jóváhagyásának napjától a bérlet a lakásra vonatkozó lakbértámogatás nem illeti meg.
- (3) A tartási szerződéshez való bérbeadói hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlet tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.
- (4) A tartási szerződés érvénytelensége, felbontása, vagy megszüntetése a lakásbérleti jogviszony folytatását kizárja.
- (5) Önkormányzati bérlakásra életjáradéki szerződés nem köthető.

13. §

- (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:
 - a.) a bérlet a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizette meg,
 - b.) a bérlet a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
 - c.) a bérlet vagy a vele együttlakó személynek (a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben) az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,
 - d.) a bérlet vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,
 - e.) a bérlet részére megfelelő és beköltözhető lakást (cserelakást) ajánl fel.

Jogcím nélküli lakáshasználat

14. §

- (1) A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű.

- (2) A két hónapot meghaladó, de egy év időtartamot el nem érő jogcím nélküli lakáshasználat esetében a használó e rendelet alapján számított lakbér 150%-át köteles használati díjként megfizetni.
- (3) Az egy év időtartamot meghaladó jogcím nélküli lakáshasználat esetén a használó az e rendelet alapján számított lakbér 200%-át köteles használati díjként megfizetni.
- (4) Ha a lakás használójának bérleti jog lakbér nem fizetés miatt szűnik meg és a lakásürítési kötelezettségének önként eleget tesz, úgy fennálló lakbér és használati díjhátralék részletében történő megfizetését lehet engedélyezni legfeljebb 12 hónapra.

III. RÉSZ

A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK BÉRLETE

I. FEJEZET

A bérbeadás feltételei

15. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejötte a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére, folytatására a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

16. §

- (1) A bérbeadó az üres, vagy megüresedett önkormányzati rendelkezésű helyiségekre határozott, vagy határozatlan idejű bérleti szerződést köthet.
- (2) A felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

17. §

- (1) A bérbeadásra vonatkozó pályázatot a Képviselő-testület írja ki, meghatározza a pályázati feltételeket.
- (2) A pályázati kiírást meg kell jelentetni a Csegei Újságban és legalább 15 nappal a benyújtási határidő előtt ki kell függeszteni a Polgármesterei Hivatal hirdetőtábláján.
- (3) A pályázati kiírásban meghatározott feltételeken túl
 - a) a versenytárgyalási biztosíték az éves helyiségbérlet 15%-a,
 - b) az óvadék a helyiség forgalmi értékének 20%-a lehet,
 - c)¹² hatályát veszti.

¹² Az 16/2009.(X. 01.) Rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2009. október 01.

- (4) A bérlőt a Képviselő-testület a pályázati határidő lejártát követő testületi ülésén választja ki.
- (5) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségre azonos, vagy hasonló tevékenységet folytató igénylők közül írásbeli közös kérelmük alapján bérlőtársi szerződés is köthető.
- (6) Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a bérbeadó hozzájárulásával a visszamaradt bérlőtárs az egész helyiség bérlőjévé válhat.

IV. RÉSZ

A TÖRVÉNY ALAPJÁN VÉTELI ÉS ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT HELYSÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

18. §

- (1) Az önkormányzati lakás vételára a Lakástv. 52. § (1) bekezdésében felsorolt tényezők alapulvételével készített ingatlan forgalmi értébecslésben meghatározott forgalmi érték. A vevő a szerződéskötéskor a vételár 20%-át köteles megfizetni.
- (2) A vevő a szerződés megkötésekor vállalhatja a vételárból magasabb előtörlesztés, illetőleg a teljes vételár megfizetését is. A teljes vételár szerződéskötéskor történő megfizetése esetén a vevőt a vételár 25%-ának megfelelő vételár kedvezmény illeti meg.
- (3) Ha a lakást az arra jogosult vásárolja meg, kérelmére 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.
- (4) A lakást megvásárló az adásvételi szerződés megkötésétől számítva a részletfizetés teljes időtartamára a vételár hátralék összegére a törvényes kamatot köteles fizetni.

19. §

- (1) Az elővásárlási joggal érintett lakások értékesítésekor az elővásárlási jogosult részére írásban közölni kell a lakás forgalmi értékének kialakításakor figyelembe vett körülményeket, a vételárat, a törlesztési időt, és a részletfizetés feltételeit.
- (2) Az elővásárlásra jogosult e jogát a közléstől számított 90 napon belül gyakorolhatja az értékesítéssel megbízotthoz címzett nyilatkozattal.

20. §

Az értékesített lakásra a vételárhátralék és annak járulékai erejéig az ingatlan nyilvántartásba az eladó javára jelzálogjogot kell bejegyezni.

21. §

(1) A Lakástv. 58. § (1) bekezdésében meghatározott elővásárlási joggal érintett – határozatlan időre bérbe adott helyiséget a bérlő a beköltözhető helyi forgalmi értéken vásárolhatja meg.

(2) A teljes vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni.

22. §

A Lakástv. 62. § (1) bekezdésében részletezett bevételek felhasználásáról a Képviselő-testület külön önkormányzati rendeletben rendelkezik.

23. §

Az a szociális intézményből elbocsátott személy, aki a bérbeadó részére pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásáról, másik önkormányzati bérlakás bérbeadására csak abban az esetben jogosult, ha a pénzbeli térítést a bérleti szerződés megkötéséig visszafizeti.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. §

(1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

(2) A hatályba lépéssel egyidejűleg a 10/2006.(III. 30.) rendelete és az azt módosító 24/2006.(XI. 30.) rendelet hatályát veszti.

(3)¹³ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK. Irányelvbe ütköző rendelkezést nem tartalmaz.

Tiszacsege, 2007. január 31.

Jónás Sándor sk.
polgármester

Füzesiné Nagy Zita sk.
jegyző

¹³ Az 16/2009.(X. 01.) Rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2009. október 01.

K É R E L E M

ÖNKORMÁNYZATI BÉRLEKÁS IGÉNYLÉSÉRE

Kérelmező neve:
Szem.ig. száma: Anyja neve:
Születési hely: Idő:
Családi állapota:
Állandó bejelentett lakcíme:

.....

.....
Tatózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel:

.....

.....
A lakásba vele együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Munkahely neve, címe:

.....

.....

Foglalkozása, beosztása:

Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:

Nettó havi átlagjövedelme:

Tiszacsege, 20..... év hó nap

.....

kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

- 1. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.*
- 2. Ingatlan és ingó (200 ezer Ft feletti értékű) vagyontárgyak és értékük felsorolása.*
- 3. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását (milyen lakásban, milyen minőségben, hányadmagával lakik stb.)*