

**Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2023.(.....) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről és elidegenítéséről**

Kunszentmárton Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 10. § (2) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 15. §-ában, a 17. § (2) bekezdésében, a 18. § (1) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) és (3) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, az 54. §-ában, az 58. § (2)-(3) bekezdésében, a 62. § (3) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében, a 80. § (1)-(2) bekezdésében és a 84. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva; a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában álló a rendelet 1-3. mellékletében szereplő lakásra, a lakáshoz tartozó egyéb, közös használatú helyiségre és a rendelet 4. mellékletében szereplő nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítésére az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló önkormányzati rendelet rendelkezéseit együttesen kell alkalmazni.

2. § A rendelet alkalmazásában

- a) *jövedelem*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelmet,
- b) *vagyon*: a Szocvtv. 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti vagyont,
- c) *család*: Szocvtv. 4. § (1) bekezdés c) pontja szerinti családot,
- d) *közeli hozzátartozó*: a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1 § (1) bekezdés 1. pont 1. szerinti közeli hozzátartozót,
- e) *hozzátartozó*: a Ptk. 8:1 § (1) bekezdés 2. pont szerinti hozzátartozót
- f) *egyedülélő*: a Szocvtv. 4. § (1) bekezdés e) pontja szerinti egyedülélőt
- g) *lakberendezések*: a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 91/A 16. pontja szerinti meghatározást,
- h) *az épület központi berendezései*: a Ltv. 91/A 17. pontja szerinti meghatározást

i) a *különszolgáltatások körébe tartozó szolgáltatás*: a Ltv. 91/A 18. pontja szerinti szolgáltatásokat kell érteni.

2. Bérbeadói jogok gyakorlása

3. § (1) Az önkormányzati lakások bérbeadói jogát és a lakbértámogatás megállapításával kapcsolatos jogokat az önkormányzat képviselő-testületének Egészségügyi és Szociális Bizottsága (a továbbiakban: szociális bizottság) átruházott hatáskörben gyakorolja.

(2) Az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadói jogát az önkormányzat képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága (a továbbiakban: gazdasági bizottság) átruházott hatáskörben gyakorolja.

(3) A bérlő kijelölésre, bérlő kiválasztásra jogosult önállóan határozza meg a feladatai ellátásához biztosított, a rendelet 1. mellékletében bérlőkijelölési joggal jelölt lakás bérbeadásának feltételeit, melynek alapján bérbeadót szerződéskötési kötelezettség terheli.

4. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletével kapcsolatos egyes előkészítési, végrehajtási, kezelői feladatok tekintetében – a rendeletben foglaltak szerint – az önkormányzat fenntartásában működő Kunszentmártoni Önkormányzat Városgondnoksága (a továbbiakban: Városgondnokság) az alábbi feladatokat látja el:

a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokról, nem lakás céljára szolgáló helyiségekről, a bérlőkről, a befizetett bérleti díjakról és a hátralékokról,

b) ellátja a bérbeadót terhelő fenntartási, üzemeltetési, karbantartási és felújítási feladatokat, közreműködik a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek birtokbaadása és birtokbavétele során, valamint ellátja a lakbérek és egyéb szolgáltatási díjak beszedésével és azok behajtásával kapcsolatos feladatokat.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletével kapcsolatos egyes előkészítési, végrehajtási feladatok tekintetében – a rendeletben foglaltak szerint – az önkormányzat fenntartásában működő Kunszentmártoni Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) az alábbi feladatokat látja el:

a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről, a bérlőkről, a befizetett bérleti díjakról, közös költségekről, közüzemi díjakról és a hátralékokról,

b) adatot szolgáltat a Képviselő-testület, a szociális és gazdasági bizottság részére a döntéshozatal elősegítése érdekében a megüresedő lakásokról nem lakás céljára szolgáló helyiségekés a fizetési hátralékkal rendelkező bérlőkről.

c) gondoskodik a bérbeadó döntésének végrehajtásáról, különösen aláírásra előkészíti a bérleti szerződéseket, gondoskodik a bérbeadói felmondó jognyilatkozat közléséről.

d) közreműködik a lakásgazdálkodással, és lakások ellenőrzésével kapcsolatos eljárásokban.

5. § Az önkormányzat, a Városgondnokság és a Hivatal – a jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

6. § Az Önkormányzat a költségvetési szerveinek nem ad felhatalmazást a saját feladataikhoz biztosított a rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása feltételeinek önálló meghatározására.

II. Fejezet **A lakásbérlet szabályai**

3. Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei, a lakásbérleti jogviszony időtartama

7. § (1) Lakásbérleti jogviszonyt:

- a) szociális helyzet alapján,
- b) bérlőkijelölésre, illetve bérlőkiválasztásra jogosult szerv döntése alapján,
- c) közérdekű célból, elsősorban munkaerő szükséglet biztosítása érdekében
- d) piaci elven,
- e) az önkormányzat elővásárlási joga alapján

lehet létesíteni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakásokat elsősorban szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján kell bérbe adni.

8. § (1) Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

(2) Azt a bérlőt, aki a szerződéstől eltérő módon nem lakás céljára használja a lakását, a bérbeadó köteles felhívni, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül a jogellenes használatot szüntesse meg. Amennyiben a bérlő a felhívásnak nem tesz eleget, a bérbeadó köteles a szerződést felmondani Ltv. 25. § (5) bekezdésében meghatározott módon és időben.

(3) Önkormányzati lakás határozatlan időre, határozott időre, illetve feltétel bekövetkeztéig adható bérbe. A határozott időre szóló szerződés legfeljebb 5 évre köthető, mely jogviszony a bérlő kérésére indokolt esetben meghosszabbítható.

(4) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek szerződést.

9. § (1) A szociális helyzet alapján létesített lakásbérleti szerződés hatálya alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bejelentés elmulasztása esetén bérbeadó a lakásbérleti szerződést szerződésszegés miatt felmondja.

(3) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távolléte indokoltnak tekinthető, ha az a) egészségügyi ok, gyógykezelés,

- b) munkahely megváltozása, munkavállalás;
- c) iskolai tanulmányok folytatása
érdekében történik

(4) A bérlő a bejelentést követő 30 napon belül távolléte okát igazolással köteles alátámasztani.

10. § Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, akkor a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül a lakásba befogadható személy(ek) az Ltv. 32. § (3) bekezdése szerint jogosult(ak) a lakásbérleti jogviszony folytatására, ha a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban laktak.

4. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

11. § (1) Jövedelmi helyzete alapján szociális alapon bérlakást az a nagykorú személy kaphat:

a) aki vagy a vele együtt költöző személy lakóingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik, kivéve, ha azt harmadik személyt megillető haszonélvezeti jog terheli,

b) aki vagy a vele együtt költöző személy lakóingatlan haszonélvezeti jogával nem rendelkezik,

c) az együtt költöző személyeket is számítva az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a bérbeadáskori szociális vetítési alap összegének 200%-át egyedülélő esetében annak 250%-át és

d) az együtt költöző személyeket is számítva nem rendelkeznek olyan ingó-, vagy ingatlan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori szociális vetítési alap huszonötszörösét meghaladja, és elidegenítése veszélyeztetné a vagyonnal rendelkező lakhatási és megélhetési feltételeit.

(2) A havi jövedelem megállapításakor a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapra számított - a munkáltató vagy a jövedelmet folyósító más szerv, a szervre irányadó jogszabályban meghatározott módon igazolt - jövedelmet kell alapul venni.

(3) A jövedelemnyilatkozatot és a vagyonyilatkozatot a rendelet 8. és 9. melléklete szerinti tartalommal kell benyújtani.

(4) Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén a szociális bizottság rendkívüli méltányossági jogkörben eljárva, az igénylő vagyoni helyzete és életkörülménye alapján eltekinthet az (1) bekezdésben szereplő feltételtől. Rendkívüli méltányulást érdemlő körülmény különösen: három vagy több kiskorú gyermek nevelése, fogyatékoság, tartós betegség, elemi csapás stb.

(5) A szociális helyzet alapján kötött szerződés bérlője a jogosultsága feltételeit érintő lényeges tények (jövedelem, vagyoni viszony, egészségi állapot, stb.) megváltozását 15 napon belül köteles a Hivatalnál bejelenteni.

12. § (1) Szociális helyzet alapján történő bérlőkijelölés esetén bérleti jogviszony határozott időtartamra, legfeljebb egy évre létesíthető. A bérleti szerződés indokolt esetben további egy évvel meghosszabbítható, amennyiben a bérlő lejárt lakbér- illetve közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérlőkijelölés esetén a bérbeadó olyan szobaszámú önkormányzati lakást adhat bérbe, amely a lakásigény mértékét nem haladja meg. A lakásigény mértéke – együtt lakó személyek számától függően – a következő:

- a) egy személy: 1 lakószoba

- b) két személyig: 1-2 lakószoba
- c) három és négy személyig: 1,5 – 2 lakószoba,
- d) öt és hat személyig: 2-3 lakószoba,

(3) A lakásigény mértékének alkalmazása során a bérbeadó az együtt lakó személyek számának megállapításakor csak a ténylegesen lakásba költöző személyeket veheti figyelembe, akik a bérbeadást megelőzően a bérlővel legalább 1 éve állandó jelleggel együtt laktak.

5. Lakásigénylési névjegyzék

13. § (1) A szociális helyzet alapján történő lakásbérleti jogviszony létesítésére – a rendelet 5. melléklete szerinti formanyomtatványon, az abban megjelölt mellékletekkel együtt – lakásigénylési kérelmet kell benyújtani.

(2) A lakásigényeket a szociális bizottság bírálja el. A lakásigénylő nyilvántartásába vételéről szóló döntésről a lakásigénylőt 15 napon belül írásban kell értesíteni.

(3) A névjegyzéken az igénylők a 6. mellékletben szereplő értékelési szempont szerint számított pontszám alapján kerülnek rangsorolásra. A rangsor a bérlő lakáskiutalásánál a szociális bizottságot nem köti.

(4) A lakásigénylés nyilvántartásba vétele megtagadható:

- a) ha az igénylő a 11. § (1) bekezdésben meghatározott jogosultsági feltételeknek nem felel meg
- b) az igénylő és a vele együtt költöző hozzátartozó meg nem fizetett lakbérhátralékkal, közüzemi-díj hátralékkal rendelkezik.

(5) Valótlan adat rosszhiszemű közlése esetén a lakásigénylést el kell utasítani.

(6) A lakásigénylési névjegyzéket évente június 30. napjáig a szociális bizottság felülvizsgálja és jóváhagyja.

14. § (1) A lakásigénylési névjegyzékben szereplővel csak akkor köthető bérleti szerződés, ha a bérlőkijelölésről szóló döntés időpontjában a kijelölt, névjegyzékben szereplő bérlő és a vele együtt költözők szociális, jövedelmi, vagyoni helyzetében a névjegyzékbe történő felvételének időpontjához képest nem következett be lényeges állapotjavulás, a lakásigénylési névjegyzékbe történő felvétel feltételei továbbra is fennállnak.

(2) A névjegyzékben szereplő igénylő a nyilvántartásba vételét követően minden adatváltozást 15 napon belül köteles bejelenteni.

(3) A lakásigénylési névjegyzékből törölni kell az a személyt:

- a) akiről nyilvántartásba vételt követően kerül megállapításra, hogy a kérelmét vissza kellett volna utasítani,
- b) aki az igényjogosultságot érintő adatok körében megtévesztő információkat közölt,
- c) aki bejelentési kötelezettségének nem tett eleget, és mulasztásának okát nem tudja kimenteni,
- d) akivel az önkormányzat lakásbérleti szerződést kötött,
- e) aki a részére felajánlott lakást két alkalommal nem fogadja el, vagy 30 napon belül nem írja alá a lakásbérleti szerződést,

f) a részére küldött adategyeztetésre szóló hivatalos megkeresésre két alkalommal nem írásban nem reagál.

15. § A lakásigénylőnek nyilatkozatot kell tennie, hogy önkéntesen hozzájárul, hogy az önkormányzat a személyes adatait az igénye elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig jogosult kezelni. A kezelt személyes adatokat az igénylés elutasítása, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnése után meg kell semmisíteni.

6. Lakások bérbeadása a bérlőkijelölésre jogosult szerv döntése alapján

16. § (1) Ha önkormányzati bérlakás bérlőjének kijelölésére, vagy kiválasztására megállapodás vagy jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa kijelölt személlyel kell szerződést kötni.

(2) Bérlőkiválasztási joggal érintett megüresedő lakás esetén a jogosultat – 30 napos határidő kitűzésével – fel kell hívni a bérlő személyének bejelentésére.

(3) A bérlőkiválasztási jog gyakorlásáig üresen tartott lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, a jogosult szervet terhelik.

(4) A bérlőkiválasztási joggal érintett önkormányzati bérlakást a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

7. Bérbeadás közérdekű célból

17. § (1) Az önkormányzat és intézményei továbbá a város közigazgatási területén működő intézmények, közfeladatot ellátó szervek megfelelő szakemberellátása érdekében bérlakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása a kötelező feladat ellátásához feltétlenül indokolt, és akiknek helyben lakása szükségzerű, más módon nem oldható meg.

(2) Közérdekű célból kötött lakásbérleti jogviszonyra a rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

- a) a lakásbérleti szerződés legfeljebb a munkaviszonya vagy munkaviszony jellegű jogviszonya fennállásáig szólhat,
- b) a bérlő a munkaviszonya vagy munkaviszony jellegű jogviszonya megszűnése, illetőleg a lakásbérlet megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthat igényt,
- c) a bérlő a lakást nem cserélheti el.

(3) Ha a bérlő munkaviszonya vagy munkaviszony jellegű jogviszonya nyugdíjazás miatt megszűnik, a bérleti jogviszony kérelemre méltányosságból meghosszabbítható.

8. Lakások bérbeadása piaci alapon pályázat útján

18. § (1) A 11. § - 17. § hatálya alá nem tartozó, önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása piaci alapon, pályázat útján történik.

(2) A szociális bizottság által kiírt pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás pontos címét
- b) a lakás műszaki jellemzőit – szobaszám, alapterület, komfortfokozat, fűtési módja,
- c) a bérleti szerződés időtartamát, amely maximum 5 év lehet,

- d) a lakbér e rendelet 1-3. mellékletei szerinti összegét és a bérlő által fizetendő költszolgáltatási díjakat,
- e) a pályázni jogosultak körét,
- f) a rendeltetészerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit,
- g) hogy érvényesen az pályázhat, aki vállalja 2 havi, a pályázati kiírásban feltüntetett bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték (óvadék) egyösszegű megfizetését, mely összeg a szerződés lejáratának napján visszafizetésre kerül, amennyiben a lakást a szerződésben rögzített feltételek szerinti állapotban adja vissza,
- h) tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri, aki a pályázati kiírásban feltüntetett bérleti díj helyett a legmagasabb havi bérleti díj megfizetését vállalja,
- i) tájékoztatást arról, hogy a szerződésben meghatározott határidő elteltével minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt,
- j) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét és módját,
- k) tájékoztatás arról, hogy a pályázat benyújtását megelőző 3 hónap jövedelmét – beleértve az együtt költözők jövedelmét is – jövedelemigazolással igazolni szükséges.

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

(4) Érvénytelen az ajánlat, ha

- a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) hiányos, a hiánypótlási felhívás ellenére a kért adatokat nem tartalmazza, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat.

(5) A pályázat nyilvános, azon csak természetes személyek vehetnek részt.

(6) Egy lakásra vonatkozó több érvényes bérleti ajánlat esetén versenytárgyalást kell tartani.

(7) A versenytárgyalást a polgármester vezeti. A versenytárgyaláson részt vesz a szociális bizottság által kijelölt bizottsági tag, a jegyző valamint a Hivatal lakásügyekkel foglalkozó köztisztviselője. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(8) A pályázatokat a szociális bizottság bírálja el. A pályázatot a bizottság indokolás nélkül eredménytelené nyilváníthatja.

(9) Eredményes eljárás esetén azzal a pályázóval kell bérleti szerződést kötni, aki az eljárás során a legmagasabb bérleti díj ajánlatot tette.

9. Bérbeadás önkormányzat elővásárlási joga alapján

19. § (1) Az Ltv. 85/F. § (1)-(2) bekezdései alapján az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület dönt. A döntéssel egyidejűleg meghatározza az árverés során elfogadható legmagasabb vételár összegét, és annak költségvetési fedezetét.

(2) Az elővásárlási jog gyakorlásáról a Képviselő-testület abban az esetben dönthet, ha az adós, zálogkötelezett az ingatlan értékesítésére vonatkozó eljárás időpontja előtt legalább 30 nappal kérelmet terjesztett elő az önkormányzatnál a lakóingatlan önkormányzat által történő megvásárlása és részére határozatlan időre történő bérbeadása érdekében.

(3) A kérelemhez csatolni kell:

- a) jövedelemigazolást,
- b) elektronikus hiteles tulajdoni lap másolatot,
- c) a rendelet 9. melléklete szerinti vagyonyilatkozatot,
- d) közüzemi tartozásokkal kapcsolatos igazolást.

(4) A Képviselő-testület a kérelmet elutasítja:

- a) ha az ingatlan nem felel meg legalább a komfortos lakás követelményeinek,
- b) az ingatlan nem megfelelő műszaki állapota miatt,
- c) az ingatlanhoz tartozó bármely közüzemi szolgáltatást a hátralék miatt a szolgáltató megszüntette, szűkítette, mérőórát leszerelte,
- d) a kérelmező és az ingatlanban életvitelszerűen tartózkodók egy főre jutó jövedelem nem éri el a szociális vetítési alap 50 %-át.

(5) Amennyiben a Képviselő-testület az elővásárlási jog gyakorlásáról dönt, úgy az adóssal, zálogkötelezettel az elővásárlási joggal érintett lakásra vonatkozóan határozatlan időtartamra kell bérleti szerződést kötni.

(6) Az önkormányzat elővásárlási joga alapján megvásárolt lakás bérleti díját piaci elven kell megállapítani.

10. Bérlőtárs, társbérlet

20. § (1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződést – közös kérelmükre – csak a közeli hozzátartozókkal lehet kötni abban az esetben, ha együtt költöznek a lakásba.

(2) Önkormányzati lakásra a bérlő kérelmére a bérlő közeli hozzátartozójával bérlőtársi szerződés köthető. A bérlő erre irányuló kérelmét írásban, Kunszentmárton Város Önkormányzata szociális bizottságához kell benyújtani. A kérelemnek helyt adó döntés esetén a korábbi bérlővel kötött szerződés módosításával a bérlőtárs is szerződő féllé válik. A szerződésmódosítás nem irányulhat a határozott idejű jogviszony módosítására.

(3) Bérlőtársi szerződés nem köthető olyan személlyel, akinek a település közigazgatási területén tulajdonában vagy használatában beköltözhető lakóingatlan van.

21. § (1) Amennyiben önkormányzati lakásban társbérleti lakrész üresedik meg, és a visszamaradó társbérlő részére az egész lakás bérbeadását fel kell ajánlani.

(2) Amennyiben a visszamaradó társbérlő nem kíván élni ezzel a lehetőséggel, részére megfelelő cserelakást is fel lehet ajánlani.

(3) Amennyiben a társbérlő az egész lakás bérleti jogára nem tart igényt, a megüresedett társbérleti lakrész akkor sem adható ki önálló bérletként.

11. Lakásba való befogadás

22. § (1) A bérlő a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérbeadó és a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(3) A bérlő köteles a befogadást a bérbeadónak írásban bejelenteni.

(4) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell benyújtani a szociális bizottsághoz.

(5) A bérbeadó a hozzájárulást azzal a feltétellel adhatja meg, ha a befogadás folytán a bérlemény 10. § (2) bekezdésében meghatározott lakásigény az együtt lakó személyek számától függő lakásigény mértéket nem haladja meg, továbbá ha a befogadott tudomásul veszi, hogy a bérlő bérleti jogviszonya megszűnésével a lakásból el kell költöznie a bérlővel együtt.

(6) A bérbeadó nem járulhat hozzá olyan személy befogadásához, akinek a település közigazgatási területén tulajdonában vagy használatában beköltözhető lakóingatlan van.

12. Albérlet

23. § Önkormányzati lakást albérletbe adni nem lehet.

13. Tartási szerződés

24. § (1) Lakásbérleti jog folytatása ellenében a bérlő akkor köthet tartási szerződést, ha azt életkora, egészségi állapota és szociális helyzete indokoltá teszi, és ahhoz a bérbeadó írásban hozzájárulását adta.

(2) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásának feltétele, hogy az eltartó életkora, egészségi állapota, szociális körülményei alapján a tartásra képes legyen.

(3) Amennyiben a tartási szerződés nem a lakásbérleti jog folytatására irányul, de az együttlakást az eltartott egészségi állapota szükségessé teszi, a bérlő az eltartót 22. § szabályai szerint a lakásba befogadhatja – kivéve, ha Kunszentmárton területén beköltözhető lakása van.

14. A lakásbérleti szerződés tartalma

25. § (1) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlő azonosító adatait (neve, születési neve, születési helye és időpontja, anyja neve és adóazonosító jele),
- b) a lakás címét, az ingatlan helyrajzi számát, komfortfokozatát, alapterületét és a helyiségeit,
- c) a lakásbérleti jogviszony kezdetét, határozott idejű lakásbérlet esetén annak végét, a birtokba lépés napját
- d) a fizetendő lakbér összegét, megfizetésének határidejét,

- e) a közüzemi és az egyéb szolgáltatási díjak valamint a külön szolgáltatás megfizetésének módját, feltételeit,
- f) a bérlővel egyidejűleg a lakásba költözők nevét, születési nevét, hozzátartozói jogcímét, születési helyét és dátumát, anyja nevét és adóazonosító jelét,
- g) bérlő és bérbeadó jogait és kötelezettségeit,
- h) a lakás albérletbe adásának tilalmát,
- i) a lakásbérleti szerződés megszűnésének eseteit,
- j) a bérlő és a vele együtt költöző személyek adatkezelési hozzájáruló nyilatkozatát.

(2) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a szerződésnek tartalmaznia kell a 9. §-ban foglaltakat.

(3) A bérleti szerződést a bérleti jogosultságról szóló döntés kézhezvételétől számított 15 napon belül kell megkötni. Amennyiben a bérlő a rendelkezésre álló idő alatt a szerződést nem köti meg, a bérleti jogosultságát elveszíti.

15. A felek jogai és kötelezettségei

26. § (1) A bérlő köteles a bérelt lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerűen használni és gondoskodni a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetve cseréjéről.

(2) A bérlő köteles folyamatosan gondoskodni a lakás, a közös használatra szolgáló helyiségek, a közös használatra szolgáló területek tisztántartásáról, valamint az ingatlannal határos közterületi csapadékvíz csatorna vagy árok és zöldfelület rendszeres tisztántartásáról, továbbá az ingatlan előtti járda hó eltakarításáról, síkosság mentesítéséről.

(3) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnéskor a lakást és a lakásberendezéseket tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas, ingóságaitól kiürített állapotban köteles a visszaadni. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségét nem teljesíti, köteles az ezzel kapcsolatos költségeket bérbeadó részére megtéríteni.

(4) A bérlő köteles megfizetni a lakás használatával felmerülő valamennyi közszolgáltatás díját, továbbá ő viseli a lakáshoz tartozó külön szolgáltatások (különösen: telefon, internet, televíziós műsorszolgáltatók vétele, közös költség, stb.) költségét, díját.

(5) Amennyiben az épületben vagy az épület központi berendezésében a bérlő vagy a vele együttlakó személy a nem rendeltetésszerű használat vagy szándékos károkozás miatt kár keletkezik bérlő köteles a hibát kijavítani vagy a kárt megtéríteni.

27. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, felújításáról, valamint az épület központi berendezéseinek javításáról kivéve, ha a bérlő vagy vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett a meghibásodás.

(2) Bérbeadó a lakások rendeltetésszerű és gondos használatát, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmanak zavarása nélkül, a lakásban munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8-18 óra közötti időben évente legalább két alkalommal ellenőrzi, melyről jegyzőkönyvet – fotódokumentációval együtt – kell felvenni. A helyszíni ellenőrzés előtt legalább 8 nappal értesítést kell küldeni a bérlőnek a helyszíni szemle időpontjáról.

(3) Nem rendeltetésszerű használatra vonatkozó bejelentés esetén előzetes értesítés nélkül is végezhető ellenőrzés.

(4) Amennyiben bérbeadó a bérlőnek felróható okból kifolyólag 3 egymást követő alkalommal nem tudja elvégezni az ellenőrzést, az szerződésszegésnek minősül.

(5) Az ellenőrzés során feltárt, bérlőt terhelő hiányosságok megszüntetésére a bérbeadó a bérlőt 15 napon belül írásban, határidő kitűzésével köteles felhívni és annak végrehajtást ellenőrizni. Amennyiben bérlő a kitűzött határidőre nem teljesítette a feltárt hiányosságok megszüntetését, úgy a bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt elhelyezési kötelezettség nélkül felmondhatja.

28. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(2) A bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére csak a bérbeadóval, az építési munkák megkezdése előtt kötött külön megállapodás alapján jogosult.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti megállapodásban rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, annak költségét és befejezés időpontját.

(4) A bérlő ráfordításait lakbérfizetésének szüneteltetésével, vagy mérséklésével nyerheti vissza.

(5) A bérbeadó a költségeket csak akkor vállalhatja át, ha a lakás komfortfokozata ezáltal növekedett, és a bérlő vállalja a lakás magasabb komfortfokozatának megfelelő lakbér fizetését.

(6) Ha az átalakítási, felújítási, karbantartási munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltözése esetén végezhetők el, a kiköltözés időtartamára a lakásbérleti jogviszony szünetel.

(7) A bérbeadó és a bérlő közötti megállapodás rendeletben nem szabályozott tartalmának meghatározására a Képviselő-testület a szociális bizottságot hatalmazza fel.

16. A lakbér mértéke

29. § (1) A bérleti jogviszony időtartama alatt fizetendő bérleti díj mértékét

a) szociális helyzet alapján vagy

b) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével kell meghatározni.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adható lakásokat és azok havi bérleti díját a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(3) A kizárólag piaci elven, vagy közérdekű célból bérbe adható lakásokat és azok havi bérleti díját a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(4) A szociális bizottság a szociális helyzet alapján történő bérlőkijelölésről szóló egyedi döntésében a kiutalt bérlakás bérleti díját a bérlő jövedelmi helyzetére való tekintettel, méltányossági alapon legfeljebb 50 %-kal csökkentheti.

(5) Amennyiben a rendelet bérleti díjra vonatkozó rendelkezései módosulnak, úgy a bérbeadó jogosult a lakásbérleti szerződés bérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezését egyoldalú nyilatkozattal, a rendelet hatályba lépésének napjától kezdődő hatállyal módosítani.

17. Lakbértámogatás

30. § (1) Lakbértámogatásra jogosult a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás bérlője, akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 230%-át, egyedül élő esetében a 300%-át.

(2) A lakbértámogatás mértéke havi 5000,- Ft, de legfeljebb a bérleti díj összege.

(3) A lakbértámogatás iránti kérelmet a rendelet 7. melléklete szerinti nyomtatványon annak mellékleteivel kell benyújtani. A kérelem az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § (2) bekezdés b) pontja, valamint a (7) bekezdésében rögzített ügyintézési határidőn belül, sommás eljárás keretében kerül elbírálásra.

(4) A lakbértámogatást a kérelem benyújtását követő hónap 1. napjától számított 1 évre – amennyiben a bérleti jogviszonyból ettől rövidebb időtartam van hátra, a bérleti jogviszony végéig – lehet megállapítani.

(5) A megítélt lakbértámogatás minden hónap 5. napjáig közvetlenül a bérlő lakbérszámláján kerül jóváírásra.

(6) Amennyiben a lakbértámogatásban részesült bérlő a jogosultsági feltételeiben bekövetkezett változást a bekövetkezés napjától számított 15 napon belül nem jelenti be vagy a támogatás folyósításának ideje alatt lakbérhátralékot halmoz fel az erről szóló hivatalos tudomásszerzés hónapjának utolsó napjával a támogatást meg kell megszüntetni.

18. Lakásbérlet megszűnése

31. § A lakásbérleti szerződés a Ltv. 23. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott megszűnési okok bekövetkezése alapján szűnik meg.

32. § (1) Amennyiben a lakásra kötött szerződés közös megegyezéssel szűnik meg, illetve a bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést felmondja és a bérlő cserelakásra nem tarthat igényt, részére pénzbeli térítés nem fizethető.

(2) Amennyiben a felek a bérlakásra fennálló bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik, alacsonyabb lakbérű lakást biztosít, a bérlő részére pénzbeli térítés nem fizethető.

33. § A határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést a bérbeadó 3 hónapos felmondási idő megjelölésével indokolás nélkül felmondhatja a hónap utolsó napjára a lakásigény mértékének megfelelő cserelakás felajánlása mellett.

34. § A bérbeadó a lakásbérleti szerződést szerződésszegés miatt írásban felmondhatja, ha
a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;

- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

35. § (1) Az a bérlő, aki a bérleti jogviszony megszűnéséig lakhatását nem tudja más módon biztosítani, a jogviszony megszűnése előtt legalább 30 nappal újabb bérbevételi ajánlatot nyújthat be, az általa bérlet lakás szerződésének meghosszabbítása érdekében. Az újabb bérbevételi ajánlathoz ugyanazokat a mellékleteket kell csatolni, mint az eredeti bérbevételi ajánlathoz.

(2) Amennyiben az iratok és a hivatalosan ismert tények alapján megállapítható, hogy a bérlő továbbra is jogosult önkormányzati tulajdonban álló lakás bérbevételére, a szociális bizottság a bérleti szerződést legfeljebb további 5 évre meghosszabbíthatja.

36. § A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – az Ltv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.

37. § (1) A lakást jogcím nélküli használó a bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni, melynek mértéke megegyezik a lakás a rendelet 1-3. mellékleteiben szereplő bérleti díjával. Pályázat útján bérbeadott lakás jogcím nélküli lakáshasználati díja megegyezik a megszűnt bérleti szerződésben rögzített bérleti díjjal, amennyiben az magasabb összegű, mint a lakás a rendelet 2. melléklete szerinti bérleti díja.

(2) A bérbeadó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 60 napon belül köteles a lakás kiürítése iránt szükséges jogi intézkedéseket megtenni.

III. Fejezet **A helyiségbérlet szabályai**

19. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának általános feltételei

38. § (1) A bérbeadó az üres, nem lakás céljára szolgáló, a rendelet 4. mellékletében szereplő helyiségeket az e rendeletben szabályozott kivételektől eltekintve csak nyílt, illetve meghívásos pályázat útján jogosult bérbe adni.

(2) A gazdasági bizottság városérdekből történő igény esetén jogosult a helyiségre pályáztatás nélkül bérlőt kijelölni, a bérleti díjat a Kunszentmárton Város Önkormányzata tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló határozatban foglaltaktól eltérően megállapítani, valamint a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat a rendeletben foglaltaktól eltérően megállapítani.

(3) Nem kell pályázatot kiírni abban az esetben, ha a bérlő a határozott időre szóló bérleti jogviszonya lejártát megelőző 6 hónapon belül kéri bérleti szerződésének a meghosszabbítását, és a bérbeadó, valamint a bérlő a bérbeadás új feltételeiben megegyeznek. Ebben az esetben a gazdasági bizottság a bérleti szerződés módosítására irányuló ajánlati kötöttségeit 30 napig,

de legfeljebb a bérleti szerződés lejártát követő 30. napig tartja fenn, ezen időszakra a bérlő a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

39. § (1) Gépkocsi tárolásra szolgáló helyiséget (garázs) egyéb célra bérbe adni nem lehet.

(2) Garázs bérleti jogának megszerzésére az a személy pályázhat, akinek tulajdonában vagy a vele közös háztartásban élő személynek a tulajdonában érvényes forgalmi engedéllyel rendelkező gépjármű van.

(3) Kizárólag raktározási célra hasznosítható helyiséget nyilvános pályázat kiírása nélkül is bérbe lehet adni akkor, ha a bérlő tevékenysége önkormányzati beruházások, fejlesztések megvalósításához kapcsolódik.

40. § (1) A helyiség bérbeadása történhet határozott időre, legfeljebb 5 évre, határozatlan időre, illetve feltétel bekövetkeztéig.

(2) A határozatlan időre kötött szerződést a bérbeadó a Ptk. 6:347. §-ában meghatározott esetek fennállása és cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondhatja.

41. § Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelője a Városgondnokság, akinek feladata:

- a) a nem lakás céljára szolgáló helyiségeken szükségszerűen elvégzendő, bérbeadót terhelő karbantartási munkák elvégzése;
- b) udvarral rendelkező helyiségek esetében az udvar rendben tartása;
- c) nem rendszeresen használt helyiségek esetében azok évszaknak megfelelő karbantartása (víztelenítés, szükség esetén fűtési rendszer üzembe helyezése, stb.).

20. A helyiségek bérbeadásának pályázati eljárása

42. § (1) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát;
- b) a helyiség felhasználásának célját (iroda, garázs stb.) és az abban folytatható tevékenység megjelölését;
- c) a helyiség megtekinthetőségének időpontját;
- d) a bérleti szerződés időtartamát;
- e) az induló havi bérleti díj összegét;
- f) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét,
- g) tájékoztatást arról, hogy érvényesen az pályázhat, aki vállalja 2 havi, a pályázati kiírásban feltüntetett bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték egyösszegű megfizetését, mely összeg a szerződés lejáratának napján visszafizetésre kerül, amennyiben a helyiséget a szerződésben rögzített feltételek szerinti állapotban adja vissza,
- h) tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri, aki a pályázati kiírásban feltüntetett bérleti díj helyett a legmagasabb havi bérleti díj megfizetését vállalja,
- i) a pályázatok bontásának helyét és időpontját.

(2) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, címét, székhelyét a folytatni kívánt tevékenység megjelölését;
- b) a tevékenység folytatására jogosító engedély másolatát;
- c) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(3) Érvénytelen az a pályázat, ha

- a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) hiányos, a hiánypótlási felhívás ellenére a kért adatokat nem tartalmazza.

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

43. § (1) Egy helyiségre vonatkozó több érvényes bérleti ajánlat esetén versenytárgyalást kell tartani.

(2) A versenytárgyalást a polgármester vezeti. A versenytárgyaláson részt vesz a gazdasági bizottság által kijelölt bizottsági tag, a jegyző valamint a Hivatal helyiségekkel foglalkozó köztisztviselője. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(3) A pályázatokat a gazdasági bizottság bírálja el. A pályázatot a bizottság indokolás nélkül eredménytelené nyilváníthatja.

(4) Eredményes eljárás esetén azzal a pályázóval kell bérleti szerződést kötni, aki az eljárás során a legmagasabb bérleti díj ajánlatot tette.

(5) A pályázat nyertese a bérbeadóval 15 napon belül szerződést kell, hogy kössön, és a szerződés kötésétől számított 15 napon belül köteles a helyiséget birtokba venni.

(6) Az (5) bekezdésben vállalt határidő elmulasztása esetén a bérbeadó a pályázót írásban nyilatkoztatja, hogy kéri-e a helyiséget vagy a szerződéstől eláll. Amennyiben a bérlő a szerződést a felhívás ellenére 30 napon belül nem köti meg, a bérbeadó a szerződéstől elállhat.

(7) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, jegyzőkönyv felvétele mellett alapján köteles átadni a bérlőnek.

21. A helyiségbérleti szerződés

44. § (1) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásba foglalt szerződéssel hozza létre.

(2) A szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, rendeltetését,
- b) a bérleti jogviszony időtartamát;
- c) a bérleti díjat;
- d) a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor az üzlethelyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodást;
- e) a bérbeadó és a bérlő jogait, kötelezéseit;
- f) a felmerülő rezsiköltségek megfizetésével kapcsolatos megállapodást.

45. § (1) A helyiségbérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges berendezésről és felszerelésről, ezek pótlásáról, felújításáról,
- b) az épület olyan központi berendezésének javításáról, karbantartásáról, amelyet kizárólagosan használ,

c) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek megvilágításáról, tisztításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról.

(2) A bérleti szerződés megszűnésekor a helyiséget a bérlő legalább az átadáskori műszaki állapotban köteles visszaadni.

22. Helyiség átalakítása, helyiségbe való befogadás, a bérleti jog átruházása, cseréje

46. § (1) Önkormányzati tulajdonú helyiségek átalakításához a bérlő köteles beszerezni a bérbeadó írásbeli engedélyét.

(2) Ha a bérlő a helyiséget engedély nélkül átalakítja, bérleti joga cserehelyiség biztosítása nélkül felmondható.

47. § A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához csak akkor adhat hozzájárulást, ha

- a) a felek bérlőtársi szerződést kötnek az eredeti időtartamra és feltételekkel,
- b) a befogadni kívánt személy által tervezett tevékenység nem ellentétes az eredeti pályázati kiírással és a jogszabály a tevékenység együttes gyakorlását nem tiltja,
- c) a befogadott személy nyilatkozik, hogy a szerződés megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt.

48. § (1) A bérlő bérleti jogát a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a felek pontos adatait,
- b) a helyiség címét, fekvését, adatait,
- c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység leírását,
- d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által újonnan közölt bér megfizetését vállalja,
- e) az esetleges értéknövelő beruházás összegét, egymás közötti elszámolását.

(3) A bérleti jog átruházásáról, cseréjéről szóló megállapodást írásban kell a megkötéstől számított 15 napon belül a bérbeadóhoz benyújtani, a hozzájárulás megadása érdekében

(4) A hozzájárulást abban az esetben lehet megadni,

- a) az új bérlő az eredeti szerződést változatlan tartalommal elfogadja,
- b) rendelkezik a tevékenység gyakorlásához szükséges engedéllyel.

(5) Önkormányzati helyiség elcseréléséhez a bérbeadó az írásbeli hozzájárulást megtagadhatja, ha a másik helyiség nem áll az önkormányzat tulajdonában, vagy ha a csere önkormányzati érdeket sért.

(6) A bérlő a helyiséget albérletbe nem adhatja.

23. A felek jogai és kötelezettségei

49. § (1) A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, továbbá a szerződés megszűnésével, a helyiség visszaadásával kapcsolatban a rendelet és az Ltv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A bérlő a helyiség bérleti jogának megszűnésekor köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani, kivéve, ha ez alól a bérbeadó külön hozzájárulásával mentesíti.

(3) A helyiséget jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásáig használati díjat köteles fizetni, melynek összege a jogcím nélküli használat kezdetét közvetlenül megelőző bérleti díj. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a fizetendő használati díj összege a korábban fizetett használati díj kétszerese.

IV. Fejezet

Önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

24. Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésének közös szabályai

50. § (1) Az Önkormányzat tulajdonát képező, elidegeníteni kívánt lakások és helyiségek kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.

(2) A lakás vagy helyiség forgalmi értékét független ingatlanforgalmi értékbecslő állapítja meg. A lakás vagy helyiség vételárát az értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján a Képviselő-testület határozza meg. Az értékbecslés a vételárát megállapító képviselő-testületi döntés meghozatalakor egy évnél régebbi nem lehet.

(3) A lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás és helyiség vételárát a Képviselő-testület az Ltv. 52. §-a figyelembevételével határozza meg (helyi forgalmi érték).

25. Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésének szabályai

51. § (1) A Képviselő-testület vételárát megállapító döntését követően a polgármester 15 napon belül közli a vételárát és az eladásra irányuló ajánlatot az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlásra jogosultakkal (továbbiakban elővásárlásra jogosult).

(2) Az eladásra irányuló ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) az elővásárlási joggal rendelkező bérlő személyi adatait,
- b) a lakás adatait (cím, helyrajzi szám, alapterület, szobaszám, komfortfokozat, stb.),
- c) a lakás vételárát,
- d) a lakás tényleges műszaki állapotát,
- e) a fizetési feltételeket,
- f) az ajánlati kötöttség időtartamáról szóló tájékoztatást,
- g) elfogadó nyilatkozat megtételének határidejét.

(3) Az elővásárlásra jogosult e jogát a (2) bekezdés szerinti ajánlat kézhezvételét követő 30 napon belül, az eladóhoz intézett, az ajánlatot teljeskörűen és fenntartás nélkül elfogadó írásos

nyilatkozat útján jogosult gyakorolni. Nyilatkozatához csatolnia kell a közüzemi díjak megfizetéséről szóló igazolást.

(4) Az önkormányzat ajánlati kötöttsége a (2) bekezdés szerinti ajánlat elővásárlásra jogosult által történő kézhezvételétől számított 60 napig áll fenn.

(5) Ha a jogosult a (3) bekezdés szerinti nyilatkozatot nem vagy nem határidőben teszi meg, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni és ez esetben a lakás harmadik személy részére értékesíthető.

(6) Nem köthető adásvételi szerződés azzal az elővásárlásra jogosulttal, akinek az eladásra kijelölt ingatlannal összefüggő, bérleti díjból eredő, vagy bármilyen lejárt és meg nem fizetett közüzemi díjtartozása áll fenn.

52. § (1) Az elővásárlásra jogosult, mint vevő a vételárat:

a) szerződéskötéskor egy összegben, vagy

b) kérelmére részletekben

köteles megfizetni.

(2) Amennyiben a vevő vállalja, hogy a teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti részére a vételár 20 %-ának megfelelő összegű vételárkedvezményt kell megállapítani.

(3) A vevő részletfizetés iránti kérelme esetén részére legfeljebb 15 év időtartamra kamatmentes részletfizetési kedvezmény állapítható meg, azzal hogy köteles legalább a vételár 20 %-át a szerződéskötéskor megfizetni. Részletvétel esetén az önkormányzat javára szóló tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) A havonta előre esetékes vételárrész nem lehet kevesebb összegű, mint a lakás adásvételi szerződés megkötésének időpontjában érvényes bérleti díja. Vevő a vételárrészt tárgyónap 15. napjáig köteles megfizetni. A vételárrész késedelmes teljesítése esetén vevőt a Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatfizetési kötelezettség terheli.

(5) Részletre történő vásárlás esetén, amennyiben az elővásárlásra jogosult a vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, őt a még fennálló vételár hátralék 10%-ának megfelelő mértékű árengedmény illeti meg.

53. § (1) Három havi vételárrész meg nem fizetése esetén az önkormányzat jogosult fennmaradó vételárat fizetési határidő kitűzésével, írásban, egy összegben követelni.

(2) Amennyiben a felszólításban szereplő teljesítési határidő eredménytelenül telik el, az önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni.

(3) A szerződéstől történő elállás esetén az elővásárlásra jogosult az erről szóló jognyilatkozat kézhezvételét követő 30 napon belül az köteles ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas, kiürített állapotban az önkormányzat részére visszaadni. Az ingatlan visszaadásának napjáig elővásárlásra jogosult viseli az ingatlannal kapcsolatban felmerült összes terhet, költséget, továbbá a szerződés időtartamára a szerződéskötéskor érvényes mértékű bérleti díjnak megfelelő összegű bérleti díj fizetési kötelezettséggel köteles elszámolni.

26. Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésének szabályai

54. § (1) Elővásárlási joggal nem érintett lakást vagy az elővásárlási joggal élni nem kívánó bérlő által lakott lakást értékesíteni – ha törvény kivételt nem tesz – versenyeztetés útján az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Amennyiben az értékesíteni kívánt lakás forgalmi értéke a bruttó egy millió forint értékhatárt nem haladja meg a képviselő-testület egyedi döntése alapján is lehet értékesíteni.

(3) A pályázati felhívásban a Képviselő-testület meghatározza

- a) a lakás címét, helyrajzi számát, alapterületét, rendeltetését,
- b) az induló vételárat, amely nem lehet alacsonyabb, mint az ingatlan forgalmi értéke,
- c) a helyiség megtekinthetőségének időpontját,
- d) a pályázat értékelési, bírálati szempontrendszerét,
- e) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét.

(4) A Képviselő-testület jogosult a pályázati felhívást indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánítani.

27. A nem lakás céljára szolgáló, elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítésének szabályai

55. § (1) A Képviselő-testület vételárat megállapító döntését követően a polgármester 15 napon belül közli a vételárat és az eladásra irányuló ajánlatot az Ltv. 58. § (1) bekezdése szerinti elővásárlásra jogosultakkal (továbbiakban elővásárlásra jogosult).

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő elővásárlási joggal érintett nem lakáscélú helyiségek értékesítésére vonatkozóan a 51. § (2)-(6) bekezdéseit megfelelően kell alkalmazni.

(3) Az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés megkötése előtt köteles igazolni, hogy:

- a) nincsen adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása,
- b) ha jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, akkor vele szemben nincs folyamatban csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás.

(4) A vételárat egy összegben vagy a vételár legalább 50 %-ának egyösszegű megfizetése után, havi egyenlő részletekben, és legfeljebb egy év alatt kell a vevőnek megfizetni. A teljes vételár vagy az első vételárrész befizetése az adás-vételi szerződés megkötésekor esedékes.

28. A nem lakás céljára szolgáló, elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítésének szabályai

56. § Az önkormányzat tulajdonában lévő elővásárlási joggal nem érintett vagy az elővásárlási joggal élni nem kívánó bérlő által bérelt nem lakáscélú helyiségek értékesítésére vonatkozóan a 54. § rendelkezéseit megfelelően kell alkalmazni.

29. Az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

57. § (1) Az önkormányzat az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került lakóépületek elidegenítéséből származó bevételeit a számláját vezető hitelintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

(2) Az önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületek elidegenítéséből származó bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra használhatja fel, melyek az alábbiak:

- a) új lakás építés, új vagy használt lakás vásárlás;
- b) önkormányzati lakóépület felújítása, korszerűsítése;
- c) városrehabilitáció;
- d) EU-forrásokhoz szükséges önrész biztosítása;
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtása;
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítása, közművesítése;

(3) A lakás és helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja

- a) a földrészlet megosztásával;
- b) a társasházzá való átalakítással;
- c) a forgalmi érték megállapításával;
- d) az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket.

IV. Fejezet Záró rendelkezések

58. § (1) Ez a rendelet 2023. november 1. napán lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban levő ügyekre is alkalmazni kell.

(2) Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK. irányelvbe ütköző rendelkezést nem tartalmaz.

(3) Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(IX.13.) önkormányzati rendelet.