



Vásárosnaményi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője

4800 Vásárosnamény, Tamási Áron u. 1.

Telefon: +36/45/470-022 Fax: +36/45/470-164

e-mail: jegyzo@vasarosnameny.hu

honlap: www.vasarosnameny.hu

KRID azonosító: 707184928

Száma: 151/6980-1/2023.

Készítette: dr. Deák Ferenc Jegyző

A rendelet-tervezet elfogadásához
minősített többség szükséges!

ELŐTERJESZTÉS
- a Képviselő-testülethez -

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelete elfogadására
(Készült: a Képviselő-testület 2023. szeptember 26-i rendes ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelenleg hatályos, Vásárosnamény Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011.(VII.08.) önkormányzati rendelete több ponton is módosításra szorul, elsősorban jogszabályi ütközések miatt. A módosítások nagy száma miatt indokolt egy új rendeletet alkotni.

Ezen rendelet-tervezet (a továbbiakban: Tervezet) a jelenleg hatályos rendeletünk alapjain nyugszik, de kiküszöbölve már az említett jogszabályi problémákat, valamint jobban hozzáigazítva azt a mindennapi gyakorlathoz is.

Ezen rendeletben kerülnek szabályozásra a lakások, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletével, eladásával kapcsolatos önkormányzati szabályok.

Elsősorban a lakások bérbeadásával kapcsolatos feladat- és hatáskörök a Polgármester úrra vannak telepítve, míg az egyéb helyiségek bérbeadása, az ingatlanok eladása Képviselő-testületi hatáskör. Ezen a Tervezet sem kíván módosítani.

A legfontosabb módosításra kerülő rendelkezések az alábbiak:

a) Hatályon kívül helyezésre kerülne az, hogy

„A bérlő köteles megtéríteni a Bérbeadó által nyújtott és a bérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatás díját.”

Eddig sem alkalmaztuk ezt, a bérlők csak a rendeletben meghatározott bérleti díjat fizették.

b) A bérbeadás jogcímei jelenleg az alábbiak:

„20. § Az önkormányzati lakásokat

a) lakáspályázat elnyerésének jogcímén

b) szociális helyzet alapján

c) szolgálati jelleggel,

d) a bérleti jogviszony folytatása jogcímén,

e) lakáscsere jogcímén,

f) *elhelyezési kötelezettség jogcímén, vagy*
g) *törvényben, bírósági, vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási, vagy elhelyezési kötelezettség alapján*
lehet bérbe adni.”

Ez az alábbiakra módosulna:

„17. § *Az önkormányzati lakásokat*

- a) *piaci alapon,*
- b) *költségelven (szolgálati lakás),*
- c) *szociális helyzet alapján, vagy*
- d) *törvényben, bírósági, vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási, vagy elhelyezési kötelezettség alapján*
lehet bérbe adni.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) csak és kizárólag piaci alapú, költségelvé, valamint a szociális helyzet alapján történő bérbeadásról rendelkezik, valamint a lakbér mértéke is ezen kategóriákban került és kerülne most is meghatározásra.

c) A Rendelet 1. mellékletében kerülnek meghatározásra az egyes önkormányzati szervek feladat- és hatáskörei. A Kormányhivatal véleménye szerint a hatáskörök átruházásáról az SzMSz-ben indokolt rendelkezni és nem az ágazati rendeletekben.

d) A Ltv. rendelkezései szerint külön lakbértámogatás csak a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetében állapítható meg, ellentétben a Rendeletben foglaltakkal, ahol elvileg minden lakásbérlő esetében biztosított ez a lehetőség. A Tervezetben ez már egyáltalán nem szerepel, hisz a szociális helyzet alapján történő bérlés esetén már önmagában az alacsony bérlési díj biztosítja a támogatást a rászoruló bérlőknek.

e) Egyértelműsíti a Tervezet, hogy mely esetekben szükséges a pályáztatás és mely esetekben nem. Főszabály szerint a szociális alapú bérlet esetén kell pályáztatni a megüresedett lakásokat.

f) Az Ltv. rendelkezései meghatározzák, hogy kizárólag vagyoni és jövedelmi feltételek kerülhetnek meghatározásra a szociális bérlakások bérlőinek kiválasztása során. A Kormányhivatal véleménye szerint törvényellenes az a rendelkezés, mely szerint csak a Vásárosnaményban legalább 6 hónapja lakóhellyel rendelkező személynek adható ki szociális bérlakás. Ennek egyfajta ellensúlyozása érdekében is módosításra kerülne a mellékletben meghatározott szociális bírálati rendszer és többletpontokra számíthat az, aki vásárosnaményi lakos. Minél régebb óta az, annál többre.

Mindezekon kívül néhány kisebb, technikai jellegű változtatásra is sor kerülne.

Hatásvizsgálat

Várható társadalmi hatás

A lakások és helyiségek bérletével, eladásával kapcsolatos szabályok pontosításával, aktualizálásával az érintettek dolga egyszerűsödne, javulna.

Várható gazdasági, költségvetési hatás

Az új rendelet elfogadása költségvetési kihatással gyakorlatilag nem jár.

Várható környezeti és egészségi következményei

A ~~rendelet~~-Tervezetnek ilyen jellegű kihatásai nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet adminisztratív többlet terhet nem jelent.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei
Az Ltv-ben kapott felhatalmazás alapján a lakások és egyéb helyiségek bérletének, értékesítésének rendjét az önkormányzat határozza meg. Ha a Tervezetben meghatározott módosításokat nem végezzük el, úgy továbbra is fennállna az a helyzet, hogy ezen területen meglévő rendeletünk törvénybe ütközik több ponton is.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
A Tervezetben foglaltak alkalmazásához szükséges szakmailag felkészült személyi állomány, valamint a szervezeti, tárgyi feltételek biztosítottak.

Előterjesztésem mellékletét képezi az új rendelet tervezete.

Az előterjesztést Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 48. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági, míg a 49. § (4) bekezdésének h) pontja alapján a Szociális Egészségügyi és Művelődési Bizottság véleményezi. Javaslom továbbá a Tervezet Városfejlesztési és Üzemeltetési, valamint a Pénzügyi Bizottság által történő véleményezését is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, az új rendelet tervezetét pedig elfogadni szíveskedjen!

Vásárosnamény, 2023. szeptember 7.



[Handwritten signature]
dr. Deák Ferenc
jegyző

Ellenőrizte: *[Handwritten signature]*

dr. Fórizs Erzsébet osztályvezető

„Tervezet”

Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Vásárosnamény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában, és a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Vásárosnamény Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2013. (VI. 07.) önkormányzati rendelete 48. § (1) bekezdés a) pontjában, illetve a 49. § (4) bekezdés h) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság, valamint a Szociális Egészségügyi és Művelődési Bizottság véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

I. Fejezet Általános Szabályok

1. §

(1) A lakások és helyiségek felett a tulajdonosi és a bérbeadói jogokat Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület), valamint a Vásárosnamény Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2013. (VI. 07.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: SzMSz.) foglaltak szerint Vásárosnamény Város Önkormányzatának egyéb szervei gyakorolják.

(2) Az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával kapcsolatos

- a) adminisztrációt,
- b) előkészítést,
- c) konkrét lebonyolítást,
- d) végrehajtást,
- e) ellenőrzést

a Bérbeadó – a Vásárosnaményi Közös Önkormányzati Hivatal erre kijelölt dolgozója (a továbbiakban: Lakásgazdálkodó) útján – látja el.

2. §

(1) E rendelet hatálya alá tartozó lakásokat az Önkormányzat tulajdonosként tartja fenn.

(2) Az Önkormányzat fenntartói feladata különösen:

- a) az önkormányzat rendeleti szabályozási körébe utalt jogalkotás elvégzése, valamint az e rendeletben meghatározott feladatok ellátása,
- b) gondoskodás a lakások megfelelő hasznosításáról,
- c) a lakások rendeltetésszerű üzemeltetése érdekében többek között azok karbantartása, felújítása, állagmegóvása, valamint ezen feladatok elvégzésére a kivitelező kijelölése, kiválasztása,
- d) a c) pont szerinti szerződés megkötése a kivitelezővel.

(3) Amennyiben az Önkormányzat azt a rendelkezésére álló saját eszközeivel megoldani nem tudja a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott bérbeadót terhelő kötelezettségek (a lakások rendeltetésszerű karbantartása, felújítása stb.) teljesítése céljából értékhátártól függően – tekintettel az Önkormányzat

Beszerezési és Közbeszerzési szabályzataiban foglaltakra – a Polgármester, vagy a Képviselő-testület által kerül kiválasztásra a vállalkozó.

II. Fejezet
A lakások bérbeadásáról

1. A lakások bérbeadásának közös szabályai

3. §

(1) Az egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó, együtt költöző hozzátartozók csak egy lakásra köthetnek bérleti szerződést.

(2) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

4. §

(1) Amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik, a bérleti szerződést

- a) határozott időre, legfeljebb 5 éves időtartamra,
 - b) határozatlan időre, vagy
 - c) meghatározott feltétel
- kell megkötni a bérlővel.

(2) A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(3) A határozott idő elteltével a bérbeadó kérelemre a lakásbérleti szerződést ismételt megkötheti, amennyiben a bérlő a korábbi bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, lakbér és közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik. Az erre irányuló kérelmet legalább 30 nappal a határozott idő letelte előtt kell a Vásárosnaményi Közös Önkormányzati Hivatalhoz (a továbbiakban: Hivatal) benyújtani.

5. §

(1) A Bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlő szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítését a bérlő szükségtelen háborítása nélkül negyedévente, de szükség esetén bármikor jogosult ellenőrizni. Ezt a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

(2) Az ellenőrzésről a Bérbeadó a helyszínen a 1. melléklet szerinti jegyzőkönyvet vesz fel, valamint az 4. melléklet szerinti leltárt vehet fel. Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérlőt megfelelő határidő kitűzésével felhívja, a határidő leteltét követően pedig a felhívásban szereplő hiányosságok megszüntetésének végrehajtását ellenőrzi.

(3) Amennyiben a Bérbeadó a (2) bekezdésben foglalt ismételt ellenőrzés során megállapítja, hogy a bérlő határidőre sem tett eleget az ott említett felhívásban szereplő lényeges és szerződésben vállalt, vagy jogszabályban meghatározott kötelezettségének, jogosult a bérleti szerződést felmondani.

6. §

Lakásra kizárólag a házastársak közös kérelmére, e rendelet rendelkezései szerint köthető bérlőtársi szerződés.

7. §

(1) Megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére kizárólag akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakásterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Amennyiben a lakásban maradó társbérlő az (1) bekezdés szerinti lakbér megfizetését nem vállalja, a Bérbeadó a társbérlő lakásbérleti szerződését felmondhatja.

8. §

(1) Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a Bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználó ellen haladéktalanul megteszi a lakás kiürítése iránt szükséges intézkedéseket.

(2) A lakást jogcím nélkül használó a Bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(3) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg, 2 hónap elteltével a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér kétszeres összegére emelkedik.

(4) Az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki volt bérlőként lakik a lakásban és a (2)–(3) bekezdésben meghatározott fizetési kötelezettségéből eredően tartozást halmozott fel, a Bérbeadóhoz kérelmet nyújthat be fizetési könnyítés (részletfizetés, fizetési halasztás), valamint kamatmérésklés és kamatengedés iránt. A kérelmet a hátralék összegéről a Lakásgazdálkodó által kiállított igazolással együtt kell benyújtani a Hivatalhoz.

(5) A kérelemről a Bérbeadó a Lakásgazdálkodó javaslata figyelembevételével, különösen a fizetési nehézség kialakulásának okai, és körülményei alapján dönt. A fizetési könnyítés elsősorban abban az esetben engedélyezhető, ha a kérelmező fizetési nehézsége átmeneti jellegű, azaz a Bérbeadó megítélése szerint a hátralék későbbi megfizetése a fizetési könnyítés biztosítása révén valószínűsíthető, továbbá a hátralék kialakulása a kérelmezőnek nem róható fel, vagy annak elkerülése érdekében az adott helyzetben elvárható módon járt el.

(6) A volt bérlő a fizetési könnyítésre irányuló megállapodás létrejötté esetén, annak megkötésétől a hátralék megfizetéséig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni. A volt bérlőt ez a kedvezmény addig illeti meg, ameddig kötelezettségét a megállapodás szerint teljesíti. A Bérbeadó a megállapodás ideje alatt az (1) bekezdésben szabályozott intézkedések megtételét szünetelteti.

(7) Amennyiben a volt bérlő a megállapodásban foglaltakat nem teljesíti, a továbbiakban a (2)–(3) bekezdésekben foglalt mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni, egyúttal Bérbeadó az (1) bekezdés szerint jár el.

(8) Amennyiben a volt bérlő a megállapodásban foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, a Bérbeadó az eredeti bérleti szerződésből a jogcím nélküli lakáshasználat idejét bele nem számítva még fennmaradó időtartamra a volt bérlővel új bérleti szerződést köt.

9. §

A bérlő a lakás albérletbe adására nem jogosult, ahhoz tulajdonosi hozzájárulás nem adható.

10. §

(1) A lakás átadás-átvételekor a Bérbeadó e rendelet 2. melléklete szerinti jegyzőkönyvet, valamint 4. melléklete szerinti leltárt vesz fel, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, azok pótlásának határidejét, valamint a pótlásra kötelezett személy megnevezését.

(2) A felek a lakásnak a bérlő részére történő birtokbaadását a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismerik el.

11. §

- (1) A Bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő átalakítja, korszerűsíti, rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi és ellátja a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban rögzíteni kell az elvégzendő munkák körét, konkrét megjelölését, a munkák befejezési határidejét, a munkák elvégzésének költségeit.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti lakásbérleti szerződést – az új komfortfokozatnak megfelelően – szükség szerint módosítani kell.
- (3) A Bérbeadó – a hozzájárulás megadásáról szóló döntését megelőzően – köteles bekérni a bérlőtől az általa elvégezni kívánt munkák tervezett költségét (a részletes költségvetést) és a munka jellegétől függően az arra vonatkozó engedélyeket, tervet, műszaki leírást, valamint a bérlő írásbeli nyilatkozatát a költségek viseléséről.
- (4) A Bérbeadó a kért hozzájárulás megadását az Önkormányzat érdekében tekintettel akkor tagadhatja meg, ha a lakás átalakítása jelentős mértékben kedvezőtlenül érintené, befolyásolná a lakás további hasznosítását, illetve a bérlő külön felhívásra sem nyújtja be a (3) bekezdésben meghatározottakat.
- (5) A bérlő a Bérbeadó hozzájárulásával elvégzett átalakítás, korszerűsítés esetén jogosult a számlával igazolt és a Bérbeadó által elfogadott költségeinek – az elvégzett munka minőségéhez viszonyított – elismerésére. Erre úgy kerülhet sor, hogy a Bérbeadó az elismert összeg kiegyenlítéséig 50%-os mértékben mentesíti a bérlőt lakbérfizetési kötelezettsége alól.
- (6) A költségek elszámolásáról – végzámla alapján – a Bérbeadó jegyzőkönyvet köteles készíteni, melyhez csatolni kell a (3) bekezdés szerinti dokumentációt, a Bérbeadó megadott hozzájárulását és a jegyzőkönyvben rögzíteni kell az elvégzett munkával kapcsolatos legfontosabb megállapításokat, különös tekintettel a megfogalmazott minőségi kifogásokra és – ennek figyelembe vételével – az elvégzett munkák Bérbeadó által történő elismerésére, annak összegére, a bérlő ezekre tett észrevételeire.
- (7) A lakást - erre vonatkozó külön megállapodás hiányában - átalakító, korszerűsítő bérlő az átalakítással, korszerűsítéssel felmerült kiadásainak megtérítését a Bérbeadótól sem a lakásbérleti szerződés alatt, sem annak megszűnése után nem követelheti. Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás nélkül végzi el, a Bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására.
- (8) Az (1) bekezdésekben szabályozott megállapodások megkötésére a Polgármester jogosult.
- (9) Szerződő felek megállapodhatnak abban, hogy az ingatlan visszaadása esetén a lakást és annak berendezéseit a Bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. A megállapodásban a Bérbeadó részéről felmerülő, igazolt költségei megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a Bérbeadónak megtéríteni.
- (10) Amennyiben az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, úgy a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a szerződő felek megállapodása, vita esetén a bíróság állapítja meg.

12. §

A Bérbeadó a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnését követően a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére nem vállal kötelezettséget, így jogszabály alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével a lakásban visszamaradó személy másik lakásra nem tarthat igényt.

13. §

Lakbérhátralék esetén a bérlő fizetési könnyítés (részletfizetés, fizetési halasztás), valamint kamatmérséklés és kamatelengedés iránti kérelmet nyújthat be a Bérbeadó felé. Ilyen tárgyú kérelem esetén a 8. § (4)–(5) bekezdés rendelkezéseit értelemszerűen alkalmazni kell.

14. §

(1) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő a lakást kiürítve, beköltözhető, tiszta állapotban, az átadás-átvételkor, vagy a bérleti jogviszony időtartama alatt felvett leltár alapján, és jegyzőkönyv szerinti állapotban köteles visszaadni.

(2) A lakás visszaadásakor a Bérbeadó e rendelet 3. melléklete szerinti jegyzőkönyvet, valamint 4. melléklete szerinti leltárt vesz fel, amely tartalmazza a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, azok pótlásának határidejét, valamint a pótlásra kötelezett személy megnevezését.

15. §

(1) A lakás piaci alapon, vagy költségelven történő bérbeadása esetén a bérlő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadék mértéke a szerződésben meghatározott havi lakbér háromszoros mértékének megfelelő összeg.

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

(4) A (3) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a bérbeadó a lakás visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

16. §

(1) Önkormányzati lakás szociális célú bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke:

- a) összkomfortos önkormányzati lakás esetén: 375 Ft/m²/hó,
- b) komfortos önkormányzati lakás esetén: 245 Ft/m²/hó,
- c) félkomfortos önkormányzati lakás esetén: 125 Ft/m²/hó,
- d) komfort nélküli önkormányzati lakás esetén: 70 Ft/m²/hó,
- e) szükséglakás esetén: 55 Ft/m²/hó.

(2) Önkormányzati lakás költségelvű jellegű bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke:

- a) összkomfortos önkormányzati lakás esetén: 655 Ft/m²/hó,
- b) komfortos önkormányzati lakás esetén: 440 Ft/m²/hó,
- c) félkomfortos önkormányzati lakás esetén: 225 Ft/m²/hó,
- d) komfort nélküli önkormányzati lakás esetén: 160 Ft/m²/hó.

(3) Önkormányzati lakás piaci célú bérlése esetén a fizetendő lakbér mértéke:

- a) összkomfortos önkormányzati lakás esetén: 915 Ft/m²/hó,
- b) komfortos önkormányzati lakás esetén: 615-. Ft/m²/hó,
- c) félkomfortos önkormányzati lakás esetén: 315-. Ft/m²/hó.

(4) A lakbér mértékét az önkormányzat évenként – legkésőbb az adott év május 31 napjáig - felülvizsgálja és meghatározza a következő évi lakbér összegét.

(5) Az önkormányzati lakás bérlője a lakbért az erre vonatkozó számla kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles megfizetni az erre rendszeresített bizonylaton.

2. Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

17. §

Az önkormányzati lakásokat

- a) piaci alapon,
- b) költségelven (szolgálati lakás),
- c) szociális helyzet alapján, vagy
- d) törvényben, bírósági, vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási, vagy elhelyezési kötelezettség alapján

lehet bérbe adni.

3. Önkormányzati lakások bérbeadása

18. §

(1) Piaci alapon önkormányzati lakás annak a természetes személynek adható bérbe, aki vállalja az e rendeletben meghatározott bérleti díj megfizetését.

(2) A bérlő kijelöléséről – erre vonatkozóan benyújtott kérelem esetén - a polgármester dönt.

19. §

(1) Szolgálati jelleggel – erre vonatkozó kérelemre - önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki Vásárosnamény Város Önkormányzatával, a Vásárosnaményi Közös Önkormányzati Hivatallal, az önkormányzat intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, vagy egyéb foglalkoztatási jellegű jogviszonyban áll.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakás szolgálati jelleggel annak az orvosnak adható bérbe, aki a településen bármilyen jellegű orvosi tevékenységet ellát.

20. §

(1) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, vagy egyéb foglalkoztatási jellegű jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(2) Szolgálati jellegű

- a) lakást elcserélni,
- b) lakást albérletbe adni,
- c) lakás esetében a bérleti jogviszonyt folytatni,
- d) lakásra vonatkozóan bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, vagy
- e) lakást nem lakás céljára hasznosítani

nem lehet.

(3) A szolgálati jellegű lakásba a bérlő – házastársán, élettársán, kiskorú gyermekén, szülőjén kívül – más személyt nem fogadhat be. Ha a bérlő a lakásba más személyt befogad, úgy a Bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

(4) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni. A bérlő kijelöléséről a Polgármester dönt.

21. §

A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:

- a) ha a kérelmező rossz lakáskörülmények között él,
- b) ha a kérelmező felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő helyrehozatalát, a Bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,
- c) ha a szolgálati lakást igénylő kérelmező hosszabb ideje áll közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyban, vagy munkaviszonyban,
- d) ha a szolgálati lakást igénylő kérelmező Vásárosnaményban történő letelepedése a település érdekét szolgálja.

4. A lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadására vonatkozó külön rendelkezések

22. §

(1) Szociális helyzete alapján – pályázati eljárást lefolytatását követően - lakás annak a magánszemélynek adható bérbe aki, vagy akinek

- a) a házastársa, élettársa, gyermeke, a vele együttköltöző más családtagja lakhatásra alkalmas lakóingatlanlannal,
- b) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (továbbiakban: nyugdíjminimum) nyolcvanszorosát meghaladó értékű vagyonnal nem rendelkezik, továbbá
- c) a háztartás összes, a kérelem benyújtását megelőző 3 havi nettó átlagjövedelméből számított egy főre jutó havi nettó jövedelme
 - ca) egyedülélő, valamint gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő szülő, vagy más törvényes képviselő esetében a nyugdíjminimum 500 %-át,
 - cb) a ba) pont alá nem tartozó esetekben a nyugdíjminimum 450 %-át nem haladja meg.

(2) Lakás az (1) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén sem adható bérbe annak, aki

- a) 5 éven belül jogcím nélküli lakáshasználó volt, kivéve a 8. § (4)–(6) bekezdésében meghatározott esetet,
- b) korábbi önkormányzati lakásbérleti jogviszonya alapján a Bérbeadóval szemben tartozással (lakbér, közüzemi díj, rongálási kár, stb.) rendelkezik,
- c) az igénylőnek, házastársának (élettársának), vagy a vele együttköltöző hozzátartozójának – az igénylés elbírálásakor – legalább ½ arányú tulajdonában lakóingatlan van, vagy
- d) a lakásigénylés esetén vagyoni, jövedelmi, illetve szociális viszonyaira vonatkozó adatokat valótlannal közölt és ez a szociális lakásigénylés elbírálása során jogtalan előnyt jelenthetett.

23. §

(1) A bérlő személyének kiválasztása és a lakás bérbeadásáról szóló döntés pályázati eljárásban történik.

(2) A határozott idő elteltével a bérbeadó kérelemre a lakásbérleti szerződést ismételtlen megkötheti. Az erre irányuló kérelmet legalább 30 nappal a határozott idő letelte előtt kell a Hivatalhoz benyújtani.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott pályázati eljárás kiírására, a benyújtott pályázat elbírálására a polgármester (a továbbiakban: Kiíró) jogosult.

24. §

(1) Pályázat üres lakásra írható ki.

(2) A pályázat nyilvános. A pályázati kiírás teljes szövegét az Önkormányzat hirdetőtábláján 15 napra ki kell függeszteni. A kifüggesztés időpontjának a kifüggesztést napját követő első napot kell tekinteni. Ezen túl a pályázati kiírást meg kell jelentetni az Önkormányzat honlapján és a Városi TV útján is. A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kifüggesztés első napjától számított legalább 30 nap álljon rendelkezésre. A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy erre vonatkozó kérése esetén a lakást megtekintse.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadó megnevezését, címét, elérhetőségeit (telefonszámát stb.),
- b) a pályázati kiírással érintett lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a bérbeadás jogcímét, műszaki állapotát, s ha szükséges a lakás rendeltetészerű használatra alkalmas állapotba hozatalának becsült költségét,
- c) a bérleti díjat, melyre licitálni nem lehet,
- d) a pályázónak a meghirdetett bérleti díj vállalására kell nyilatkoznia,
- e) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
- f) a lakás megtekintésének lehetőségét, időpontját,
- g) a bérleti szerződés várható időtartamát,
- h) a pályázat eredményének közlési módját és tervezett időpontját, valamint ezt követően a szerződéskötésre nyitva álló időt,
- i) a pályázat elbírálásának szempontrendszerét és
- j) azt a felhívást, hogy a benyújtott pályázati ajánlat tartalmazza a pályázó nevét és címét, valamint a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja és személyes adatai kezeléséhez hozzájárul.

(4) A pályázót figyelmeztetni kell arra, hogy ha valótlan adatot közöl, a pályázatát érvénytelenné kell nyilvánítani, vagy ha a bérlőként kiválasztott személy - ideértve a sorrendben következő pályázót is – a bérbeadóval valótlan adatot közölt, úgy a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságát elveszíti.

(5) A pályázatot a Kiíró által jóváhagyott tartalmú nyomtatványnak megfelelő formában és adatokkal kell benyújtani. A Kiíró a pályázati kiírásban további adatokat is kérhet.

(6) Érvényesnek csak az – az 5. melléklet szerint benyújtott - pályázat fogadható el, amely a kiírásnak minden tekintetben maradéktalanul megfelel. A bérbeadóhoz címzett pályázati ajánlatot érvényesen csak zárt borítékban, személyesen, vagy postai küldeményként lehet benyújtani.

(7) A pályázati ajánlatokat a benyújtásukra megállapított határidő lejártát követően 5 napon belül kell felbontania a Bérbeadónak. A pályázati ajánlatokat a felbontás után 8 napon belül el kell bírálni és annak eredményéről további 8 napon belül valamennyi pályázót írásban értesíteni kell.

(8) A pályázat elbírálásának szempontjai között kell értékelni a pályázó és családja:

- a) lakhatási körülményeit,
- b) vagyoni viszonyait a szociális ellátásokról szóló törvény vagyona vonatkozó rendelkezései szerint és
- c) a jövedelmi viszonyait az Önkormányzatnak a szociális ellátásokat szabályozó önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Szoc. rend.) meghatározott, a jövedelem számításánál irányadó időszak tekintetében. Egyúttal figyelemmel kell lenni a lakbér és közüzemi költségek fizetésére való várható teljesítő képességre is.

(9) A pályázattal és annak elbírálásával kapcsolatos eljárási cselekményeket jegyzőkönyvben kell rögzíteni, melyet a jegyzőkönyvvezetőként közreműködő Lakásgazdálkodó, illetve a Bérbeadó részéről jelen lévők írnak alá.

25. §

(1) A Bérbeadó a lakás bérbeadása során a bérbeadásra kijelölt lakás méretére, valamint az igénylő és a vele együttköltöző személyek számára tekintettel, az alábbiakra is figyelemmel dönt a bérlő személyéről:

- a) 1-2 személy esetén – egy lakószoba,
- b) 3-4 személy esetén – másfél lakószoba,
- c) 5 személy esetén – kettő lakószoba,
- d) 6 személy esetén – kettő és fél lakószoba,
- e) 7 személy esetén – három lakószoba.

Minden további együttköltöző családtag esetében személyenként fél lakószoba.

(2) Nem köthető szerződés olyan lakásra – jogszabályban, közigazgatási, vagy bírósági döntésben meghatározott elhelyezési kötelezettség esetét kivéve - ahol a beköltöző személyek száma meghaladná az (1) bekezdésben meghatározott mértéket.

26. §

(1) A Bérbeadó a bérlő személyéről e rendelet 6. melléklete szerint szabályozott szociális bírálati rendszer alapján dönt. A döntést megelőzően a Bérbeadó - amennyiben azt szükségesnek tartja – környezettanulmány bekérésével győződik meg a kérelmező által közölt adatok valóságáról.

(2) A Hivatal a Bérbeadó döntését követő 8 napon belül írásban tájékoztatja a bérlőnek kijelölt személyt, aki az értesítés közlését követő 8 napon belül köteles nyilatkozni arról, hogy az adott lakásra kíván-e bérleti szerződést kötni.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti bérlőnek kijelölt személy a megadott határidőn belül nem nyilatkozik, vagy akként nyilatkozik, hogy az adott lakásra nem kíván bérleti szerződést kötni, vagy a bérleti szerződést önhibájából a megadott határidőig nem köti meg, a kijelölés érvényét veszti és a Bérbeadó a Lakásgazdálkodó javaslata alapján e rendeletben foglaltak szerint gondoskodik új bérlő kijelöléséről.

27. §

(1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén legfeljebb három évre szóló szerződés köthető a bérlővel.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén bérleti szerződés csak olyan lakásra köthető, amelynek nagysága a pályázó jogos lakásigénye mértékét nem haladja meg. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezen feltételt a lakásbérleti szerződésnek is tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(3) Amennyiben hitelt érdemlően igazolást nyer, hogy az (2) bekezdésben foglalt feltétel nem áll fenn, a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

28. §

(1) A bérlő a lakásba a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben (a továbbiakban: Ltv.) foglaltakon túl – a (2) bekezdésben foglalt feltétellel - kizárólag az élettársát és annak együttköltöző kiskorú gyermekét fogadhatja be.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén, a bérlő az (1) bekezdés alapján jogszerűen befogadott élettársa és annak együttköltöző kiskorú gyermeke a lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosult, velük szemben a Bérbeadónak elhelyezési kötelezettsége nem áll fenn.

(3) A Bérbeadó a szociális helyzet alapján meghatározott időtartamra bérbe adott lakást a bérlő részére legfeljebb háromévi határozott időtartamra kizárólag akkor adhatja ismételten bérbe, amennyiben a bérlő az ismételt bérbeadás időpontjában megfelel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeinek és ezen jogviszonyból eredően a Bérbeadó felé tartozása nincs.

29. §

(1) A Bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a bérbeadás feltételeinek megállapítása és a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében szükségesek.

(2) A Bérbeadó a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett önkéntes hozzájárulása alapján kizárólag az igénylés elbírálásáig, vagy a lakásbérleti szerződés megszűnéséig kezeli. A lakásigénylők nyilvántartásában szereplők adatainak kezelésére az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény, valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet rendelkezései az irányadók.

5. A Bérbeadó hozzájárulása a lakáscsere-szerződéshez

30. §

A lakáscsere-szerződéshez az Ltv. szabályai szerinti hozzájárulás megadására a Polgármester jogosult.

III. Fejezet

A nem lakáscélú helyiségek bérbeadásáról

6. A helyiség bérbeadásának módjai

31. §

(1) A Bérbeadó a helyiséget – e rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – pályázati eljárás lefolytatása után adja bérbe.

(2) Nem kell pályázatot kiírni a helyiség bérbeadására, ha

- a) a helyiség az önkormányzat kötelező, vagy szabadon vállalt feladatának ellátásához szükséges,
- b) a helyiségre korábban meghirdetett pályázat eredménytelen volt, új pályázat kiírására még nem került sor és a pályázat elbírálását követő 3 hónapon belül a helyiség bérbeadására a korábbi pályázati kiírásnak megfelelő kérelmet nyújtottak be,
- c) a felek másik helyiség biztosításában állapodtak meg, vagy a bérlő egyébként cserehelyiségre jogosult,
- d) a pályázati kiírás alól a Képviselő-testület felmentést adott, vagy
- e) a 32. § (2) bekezdésében foglaltak alapján kerül sor a helyiség bérbeadására.

(3) A nem pályázati úton hasznosítható helyiségek bérbeadásáról a Képviselő-testület egyedileg dönt. Ilyen esetben a bérleti szerződés csak a Képviselő-testület által meghatározott személlyel és feltételek szerint köthető meg.

(4) A Képviselő-testület a helyiségekre vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával a Polgármestert bízta meg.

32. §

(1) Amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik, a helyiséget határozott időre, legfeljebb 5 évre, vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(2) Bérbeadó a határozott időre bérbe adott helyiséget a bérlő részére, legfeljebb 5 évi határozott időtartamra, pályázati kiírás nélkül, új bérleti szerződés megkötésével ismételten bérbe adhatja, amennyiben a bérlő a korábbi bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

(3) A bérlő a bérleti szerződés lejártá előtt legalább 30 nappal, a Bérbeadóhoz benyújtott, írásbeli kérelmében kérheti a helyiség ismételt bérbeadását.

7. A pályázati eljárás kiírása, lefolytatása

33. §

(1) A pályázat kiírásáról a Polgármester gondoskodik.

(2) A pályázat nyilvános. A pályázati kiírás teljes szövegét az Önkormányzat hirdetőtábláján 15 napra ki kell függeszteni. Ezen túl a pályázati kiírást meg kell jelentetni az Önkormányzat honlapján, valamint a Városi TV útján is. A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kifüggesztés első napjától számított legalább 30 nap álljon rendelkezésre. A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a helyiséget megtekinthesse.

(3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos címét, alapterületét, felszereltségét, állapotát,
- b) a bérleti szerződés időtartamát,
- c) a pályázni jogosultak körét,
- d) a fizetendő legkisebb bérleti díj mértékét,
- e) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és időpontját és
- f) a pályázat elbírálásának helyét és időpontját.

34. §

(1) A pályázati ajánlatot az Önkormányzat címére, személyesen vagy postai úton ajánlott levélben írásban kell benyújtani.

(2) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét és címét, valamint a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja és személyes adatai kezeléséhez hozzájárul.

(3) A pályázat értékelésekor csak azt a pályázatot lehet elbírálni, amely az előírt időben és tartalommal benyújtásra került.

35. §

(1) Pályázati ajánlatot érvényesen csak úgy lehet benyújtani, ha a pályázó a bérbeadóhoz e rendeletben meghatározott összegű bánatpénzt befizette – letétbe helyezte – és ezt hitelt érdemlően igazolta.

(2) A bánatpénz mértéke a pályázati kiírásban szereplő egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

(3) A Bérbeadó a pályázat elbírálását követően haladéktalanul intézkedik a bánatpénznek a nem nyertes pályázók részére történő visszafizetése iránt. A nyertes pályázó által befizetett bánatpénz beszámít az óvadék összegébe.

(4) Ha a pályázat nyertese az előírt határidőn belül – neki felróható ok miatt – nem teljesíti vállalt kötelezettségét, a szerződést nem köti meg és a mulasztását hitelt érdemlően nem igazolja, úgy az általa befizetett bánatpénzt elveszíti és a szerződés megkötésére a továbbiakban nem tarthat igényt.

36. §

(1) A pályázati ajánlatokat a benyújtásukra megállapított határidő lejártát követő 5 napon belül a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság legalább két tagja, valamint a Lakásgazdálkodó jelenlétében kell felbontani.

(2) A pályázati ajánlatokat a felbontás után – a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság véleményének figyelembevételével - a soron következő képviselő-testületi ülésen el kell bírálni és annak eredményét 8 napon belül kell az érintettekkel közölni.

(3) A pályázat győzteseként azt kell megállapítani és kihirdetni, aki a legmagasabb bérleti díj megfizetésére, vagy – a pályázati felhívásban meghirdetett módon – azzal egyenértékű más szolgáltatás teljesítésére vállalt kötelezettséget és a pályázat egyéb feltételeit is vállalta.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben meghatározott eljárási cselekményeket jegyzőkönyvben kell rögzíteni, melyet a jegyzőkönyvvezető és az (1) bekezdésben meghatározottak írnak alá.

(5) Eredménytelen pályázat esetén a Képviselő-testület dönt a pályázat megismétléséről.

37. §

(1) A helyiségbérleti szerződést a Polgármester azzal a pályázóval köti meg, aki a pályázati feltételeknek megfelelt és összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette.

(2) Amennyiben pályázati kiírására nem került sor, a bérleti szerződést a Képviselő-testület által kijelölt természetes, vagy jogi személlyel kell megkötni.

(3) A helyiség bérleti díját a bérlő kijelölése, vagy a helyiség ismételt bérbeadása esetén a Bérbeadó állapítja meg.

(4) A helyiség bérleti díját a bérleti szerződés tartalmazza.

(5) Ha a szerződő felek a bérleti díj mértékének tekintetében nem tudnak megállapodni a bérleti szerződés nem jön létre.

(6) Amennyiben a kijelölt bérlő, használó a bérleti szerződést a kijelölésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül önhibájából nem köti meg, úgy a kijelölés érvényét veszti.

(7) Amennyiben a bérlő a szerződés aláírásától számított 90 napon belül az adott helyiségben a kérelmében, vagy a pályázatában megjelölt és általa a szerződésben vállalt tevékenységet nem kezdi meg, a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés feltételeit felülvizsgálni, a szerződést felmondani.

38. §

(1) A helyiség rendeltetésszerű használata, ellenőrzése, átadás-átvétele, visszaadása, valamint a helyiség átalakítása, korszerűsítése tekintetében az e rendelet rendelkezései az irányadóak.

(2) A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, valamint a helyiség átalakítására, korszerűsítésére vonatkozóan a kivitelező kiválasztására, a vállalkozói szerződés, megállapodás megkötésére – tekintettel az Önkormányzat Beszerzési és Közbeszerzési Szabályzataiban foglaltakra – értékhatártól függően a Polgármester vagy a Képviselő-testület jogosult.

39. §

(1) A bérleti szerződésben meg kell jelölni a bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet. A szerződésben megjelölttől eltérő célra a helyiség csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával, a bérleti szerződés egyidejű módosításával használható.

(2) Amennyiben a bérlő a helyiséget az (1) bekezdésben szabályozott hozzájárulás nélkül a megjelölttől eltérő célra használja, úgy a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés felmondására.

40. §

(1) Jogcím nélküli használat esetén a Bérbeadó a helyiség jogcím nélküli használója ellen haladéktalanul megteszi a helyiség kiürítése iránt szükséges intézkedéseket.

(2) A helyiséget jogcím nélkül használó a Bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.

(3) A használati díj mértéke a jogcím nélküli helyiséghasználat kezdetétől a helyiségre megállapított bérleti díjjal azonos összeg, két hónap elteltével a használati díj a helyiségre megállapított bérleti díj négyszeres összegére emelkedik.

8. A helyiség bérleti jogának átruházása, más személy befogadása

41. §

(1) A bérlő - kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával - a helyiség bérleti jogát írásba foglalt megállapodás alapján másra átruházhatja.

(2) A bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodásnak – a Bérbeadó előzetes hozzájárulásán túl – tartalmaznia kell

- a) a helyiség pontos címét, alapterületét, az bérlő által addig fizetett havi bérleti díj összegét,
- b) a bérleti jogot megszerző fél által a helyiségben folytatni kívánt tevékenységek megnevezését, csatolva az arra feljogosító engedély másolatát, és
- c) a bérleti jogot megszerző fél nyilatkozatát arról, miszerint a Bérbeadó által esetlegesen újonnan megállapított bérleti díj megfizetését vállalja.

(3) A helyiség bérleti jogának átruházásához a Bérbeadó akkor adhat hozzájárulást, ha

- a) a bérlő bérleti díj, közüzemi díj hátralékkal nem rendelkezik,
- b) a bérleti jog átvevője által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályi előírásba, szakhatósági állásfoglalásba, nem zavarja a társasházban, vagy a környéken lakók nyugalma, és
- c) a bérleti jog átvevője vállalja a bérbeadó által megállapított bérleti díj megfizetését,

42. §

(1) A helyiségre bérlőtársi szerződés kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján köthető.

(2) A helyiségbe - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül - bérlő más személyt nem fogadhat be.

9. Óvadék

43. §

(1) A helyiségre vonatkozó bérleti szerződésben a bérlő kötelezettségeinek szerződésszerű biztosítására – a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) szabályai szerint – óvadék megfizetését kell kikötni. Az óvadék mértéke megegyezik a helyiségre a szerződéskötéskor megállapított háromhavi bérleti díj összegével.

(2) Az előbérleti jog alapján kötött szerződések tekintetében az óvadékot az új bérleti szerződésben megállapított bérleti díjnak megfelelően ki kell egészíteni.

(3) Az óvadékot az Önkormányzat részére a szerződés megkötéséig kell megfizetnie a bérlőnek. Ha a kiválasztott bérlő ezen fizetési kötelezettségének teljesítését határidőre nem igazolja, úgy vele a bérleti szerződés nem köthető meg. Ez esetben a kiválasztott bérlő semmilyen követeléssel nem élhet az Önkormányzat felé és – ha a helyiség bérleti jogát pályázati eljárás keretében szerezte meg – nem követelheti vissza az általa fizetett bánatpénzt sem.

(4) A bérbeadó az óvadékból a bérlővel szembeni követelést közvetlenül kielégítheti, ha a bérlő fizetési kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti. Amennyiben a kielégítést követően a bérleti jogviszony a szerződő felek közt fennmarad, úgy a bérlő köteles 30 napon belül az óvadékot az (1) bekezdés szerinti mértékre kiegészíteni. Ennek elmaradása esetén a bérleti szerződés megszüntethető.

(5) A fel nem használt óvadék összege a szerződés megszűnésekor 30 napon belül egy összegben visszajár a bérlőnek.

IV. Fejezet
A lakások és helyiségek elidegenítésének szabályai

10. A lakások elidegenítésének szabályai

44. §

(1) Lakás és helyiség a Képviselő-testület döntése alapján, az általa felkért független ingatlanforgalmi értékbecslő által készített szakértői vélemény figyelembevételével – az elővásárlásra jogosultnak történő eladás esetét kivéve - kizárólag pályázat útján idegeníthető el.

(2) A pályázat kiírása, tartalma, benyújtása vonatkozásában a 33.-34. § rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.

(3) Amennyiben a bérlő kívánja megvásárolni az általa bérelt lakást, úgy a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra – a bérbeadó előzetes hozzájárulása mellett - ráfordított és hitelt érdemlően igazolt és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

45. §

(1) Elővásárlási joggal nem érintett lakás elidegenítése esetén a vételár az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.

(2) A lakás vételárát a vevőnek kedvezmények nélkül, egy összegben kell megfizetnie. A vételár megfizetésére részletfizetést - erre vonatkozó kérelem esetén - a Képviselő-testület engedélyezhet.

11. Elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítésére vonatkozó szabályok

46. §

(1) Elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítése esetén az eladás pályáztatás nélkül történik, amennyiben az elővásárlásra jogosult a 47. § (6) bekezdésében meghatározott időtartam alatt nyilatkozik, hogy élni kíván ezen jogával. A vételár ez esetben az ingatlan forgalmi értéke 90 %-ával kell, hogy megegyezzen.

(2) Amennyiben a lakást az elővásárlásra jogosult nem vásárolja meg, a vételár az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.

(3) Amennyiben a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, az önkormányzat döntése értelmében

- a) az elővásárlásra jogosult kérelmére maximum 5 évre részletfizetési kedvezmény biztosítható, a részletfizetés időtartamát években kell meghatározni, valamint
- b) a vételár egy összegben történő megfizetése esetén az elővásárlásra jogosultat legfeljebb 10 % vételárengedmény illeti meg.

(4) A (3) bekezdés szerinti részletfizetés időtartama alatt a vevő által fizetendő szerződéses kamat mértéke a felszámításkor érvényes jegybanki alapkamat összegével egyezik meg.

(5) Az Önkormányzat a (3) bekezdés a)–b) pontjában, valamint a (4) bekezdésben meghatározott feltételek meghatározásakor az elővásárlásra jogosult vagyoni és jövedelmi viszonyának figyelembevételével dönt.

(6) Az Önkormányzat a részletfizetés időtartamát, valamint a szerződés megkötésekor egy összegben teljesítendő vételár rész mértékét nem határozhatja meg a Ltv. által szabályozott minimális feltételeknél az elővásárlásra jogosult számára kedvezőbb mértékben, ha az elővásárlásra jogosult valamely lakóingatlan tulajdonjogával rendelkezik.

(7) Részletfizetés biztosítása esetén a vételárhátralék erejéig az Önkormányzat javára az érintett lakásingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését az adásvételi szerződésben kell kikötni.

(8) Elővásárlási jog esetén az ajánlati kötöttség időtartama 30 nap. Az ajánlatnak tartalmazni kell

- a) a lakás általános jellemzőit,
- b) a lakás forgalmi értékét, vételárát,
- c) a szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet mértékét,
- d) a részletfizetés időtartamát és a kamat mértékét,
- e) a kamatmentesség lehetőségét, feltételeit és
- f) a vételárengedmény illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit, mértékét, az ajánlati kötöttség időtartamát.

(9) A jogosult az elővásárlási jogát az Önkormányzathoz címzett nyilatkozattal gyakorolhatja.

12. Elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályok

47. §

(1) Elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítése esetén az eladás pályázati eljárás nélkül történik, amennyiben az elővásárlásra jogosult a (6) bekezdésben meghatározott időtartam alatt nyilatkozik, hogy élni kíván ezen joggal. A vételár az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.

(2) Amennyiben a helyiséget nem az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.

(3) Amennyiben a helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a képviselő-testület döntése értelmében

- a) az elővásárlásra jogosult kérelmére maximum 2 évre részletfizetési kedvezmény biztosítható, a részletfizetés időtartamát években kell meghatározni, valamint
- b) a vételár egy összegben történő megfizetése esetén az elővásárlásra jogosultat legfeljebb 10 % vételárengedmény illeti meg.

(4) A (3) bekezdés szerinti részletfizetés időtartama alatt a vevő által fizetendő szerződéses kamat mértéke a felszámításkor érvényes jegybanki alapkamat összegével egyezik meg.

(5) A vételi ajánlatnak tartalmaznia kell a helyiség ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait, a helyiség vételárát, a megfizetés módját.

(6) A vételárra vonatkozó ajánlati kötöttség az ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

13. Elővásárlási joggal nem érintett helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályok

48. §

(1) Az üresen álló, vagy megüresedett helyiség nyilvános pályázat útján, szükség esetén vételárra történő licit eljárás keretében értékesíthető. Elővásárlási joggal nem érintett helyiség elidegenítése esetén a vételár az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.

(2) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait,
- b) a helyiség forgalmi értékét (vétélárát),
- c) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, idejét,
- d) a pályázati eljárásra vonatkozó információszerzés helyét és idejét,
- e) a pályázati biztosíték letételének idejét, módját, visszafizetésének szabályait,
- f) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot - akár indokolás nélkül is - eredménytelennek minősítse,
- g) egyéb feltételeket.

(3) Az adásvételi szerződést azzal a pályázóval kell megkötöni, aki a pályázati feltételeknek megfelelt és a tárgyalás során a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tette.

(4) A vétélárát az adásvételi szerződés megkötésétől számított 8 napon belül egy összegben kell megfizetni. A vétélár megfizetésére sem részletfizetés, sem pedig egyéb kedvezmény nem biztosítható.

V. Fejezet
Záró rendelkezések

49. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 8.) önkormányzati rendelet.

50. §

Ez a rendelet 2023. október 1-jén lép hatályba.

Filep Sándor
polgármester

dr. Deák Ferenc
jegyző

Z Á R A D É K :

A rendeletet 2023. napján került kihirdetésre.

.....
dr. Deák Ferenc
jegyző

**LAKÁS ÉS NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉG
ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV**

Amely készült Vásárosnamény 202.....napján, a Vásárosnamény,
.....szám alatti lakás (helyiség) bérlemény rendeltetésszerű használata
valamint a bérleti szerződésben foglaltak ellenőrzése céljából megtartott helyszíni ellenőrzés során.

Jelen vannak:

Bérbeadó képviselőjében.....

Bérlő:.....

Bérlemény adatai:

Lakás (helyiség) helyrajzi száma:.....

Bérleti szerződés száma, kelte, időtartama:.....

A bérlemény állapotára vonatkozó dokumentált fényképfelvételek száma:db, melyek a jelen jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Bérbeadó a bérleményellenőrzés során az alábbiakat tapasztalta:.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Bérlő ellenőrzésre tett megjegyzései, észrevételei:.....

.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Jelen jegyzőkönyv és leltár a Bérlő részére átadására került 1 példányban, melynek megtörténtét Bérlő aláírásával elismer.

Vásárosnamény, 202.....napján

Bérbeadó

Bérlő

LAKÁS ÉS NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉG ÁTADÁS-ÁTVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Amely készült Vásárosnamény, 202.....napján, a Vásárosnamény,
.....szám alatti lakás (helyiség) bérlemény birtokbaadásáról.

Jelen vannak:

Bérbeadó képviselőjében.....
Bérlő:.....

Bérlemény adatai:

Lakás (helyiség) helyrajzi száma:.....
Alapterülete, komfortfokozata:.....
Bérleti szerződés száma, kelte, időtartama:.....
Bérleti díj összege:.....
Bérleményben lakók (bérlő, bérlőtárs, együttköltöző családtag), helyiség bérlőjének neve:.....
.....
.....

A jelen bérleményt a Bérbeadó az alulírott napon és helyen a Bérbevevő birtokába adja a jelen jegyzőkönyv elválaszthatatlan részét képező tételes, a bérlemény minden helyiségére kiterjedő, és műszaki állapotát rögzítő leltár melléklettel.

A Bérlő a bérleményt megtekintett állapotban, a leltár melléklet megismerését követően veszi át, az abban foglaltak helytállóságát aláírásával nyugtázza.

A közműórák állását, gyári számát a jelenlevők az alábbiakban közösen olvassák le, melyet az alábbiakban rögzítenek:

Villanyóra:	Gyári szám:.....	Állás:.....kWh
Gázóra:	Gyári szám:.....	Állás:.....m ³
Hidegvíz-óra:	Gyári szám:.....	Állás:.....m ³
Melegvíz-óra:	Gyári szám:.....	Állás:.....m ³
Hőmennyiségmérő:GJ.	

Bérlő köteles haladéktalanul eljárni a közszolgáltatóknál a közműórák nevére történő átírása érdekében. Bérlő tudomásul veszi, hogy a birtokba vétel napjától a közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége Őt terheli.

A bérlemény állapotára vonatkozó, dokumentált fényképfelvételek száma:.....db, melyek a jelen jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Átadott kulcsok jegyzéke:.....

Egyéb észrevétel, megjegyzés:.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Jelen jegyzőkönyv és leltár a Bérló részére átadására került 1 példányban, melynek megtörténtét Bérló aláírásával elismer.

Vásárosnamény, 202.....napján

Bérbeadó

Bérló

LAKÁS ÉS NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉG VISSZAVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Amely készült Vásárosnamény, 202.....napján, a Vásárosnamény,
.....szám alatti lakás (helyiség) bérlemény Bérbeadó részéről történő visszavétele tárgyában.

Jelen vannak:

Bérbeadó képviseletében.....

Bérlő:.....

Bérlemény adatai:

Lakás (helyiség) helyrajzi száma:.....

Alapterülete, komfortfokozata:.....

Bérleti szerződés száma, kelte, időtartama:.....

Bérleti szerződés megszűnésének napja:.....

Bérleti díj összege:.....

Bérleményből kiköltözők (bérlő, bérlőtárs, együttköltöző családtag), helyiség bérlőjének neve:.....

.....

Bérlő új lakcíme:.....

A jelen bérleményt a Bérlő az alulírott napon és helyen a Bérbeadó birtokába visszaadja a jelen jegyzőkönyv elválaszthatatlan részét képező tételes, a bérlemény minden helyiségére kiterjedő, és műszaki állapotát rögzítő leltár melléklettel, melynek helytállóságát a kiköltöző Bérlő aláírásával elismer. A közműórák állását, gyári számát a jelenlevők az alábbiakban közösen olvassák le, melyet az alábbiakban rögzítenek:

Villanyóra: Gyári szám:..... Állás:.....kWh

Gázóra: Gyári szám:..... Állás:.....m³

H.vízóra: Gyári szám:..... Állás:.....m³

M.vízóra: Gyári szám:..... Állás:.....m³

Hőmennyiségmérő:.....GJ.

Jelenlevők kijelentik, hogy a közműórák átírásáról haladéktalanul intézkednek.

A jegyzőkönyv mellékletét képező leltárban felsorolt hiányosságok pótlásának, a hibák kijavításának elvégzésére a Bérbeadó és bérlő megállapodása értelmébenköteles

A bérlemény állapotára vonatkozó dokumentált fényképfelvételek száma:.....db, melyek a jelen jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Átadott kulcsok jegyzéke:.....

Egyéb észrevétel, megjegyzés:.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Jelen jegyzőkönyv és leltár a Bérló részére átadására került 1 példányban, melynek megtörténtét Bérló aláírásával elismer.

Vásárosnamény, 202.....napján

Bérbeadó

Bérló

BÉRLEMÉNY LETÁR

Bérlemény címe, helyrajzi száma:.....

Bérlemény megnevezése:

Bérlő, bérlőtárs neve, személyigazolvány száma:.....

.....
.....

Helyiségek száma:.....

(A leltárt a bérlemény helyiségeiről külön-külön kell felvenni.)

Leltárfelvétel időpontja:.....

Helyiség megnevezése:.....

Leltári tárgy		Mennyiség (db)				Megjegyzés
Megnevezés	Típus Méret	Állapot				
		új	használt	erősen használt	cserére szorul	
Fűtőberendezés:						
- radiátor						
- etage kazán						
- hydroterm lakás- fűtő készülék						
- gázkonvektor						
- gáz falimelegítő						
- gázfűtéses cserép- kályha						
- cserépkályha						
- hordozható cserép- kályha						
- olajkályha						
- villanyradiátor						
- villanykályha						
- villany hordozható cserépkályha						
- vaskályha						
- infravörös hőszugárzó						
Nyílászárók:						
- bejárati ajtó zárral						
- csengő						
- beltéri ajtó kilincsel						
- ablak üvegezve						
- ablak hőszigetelt üveggel						

Leltári tárgy		Mennyiség (db)				Megjegyzés
Megnevezés	Típus Méret	Állapot				
		új	használt	erősen használt	cserére szorul	
Árnyékolók:						
- redőny						
- relaxa						
- sötétítő függöny						
- függöny karnis						
Burkolatok:						
- padló						
- beton						
- járólap						
- műanyag padló						
- laminált parketta						
- parketta						
- hajópadló						
Falak:						
- festett						
- tapétázott						
- csempézett						
- világítótest (égővel):						
- villanykapcsoló						
- konnektor						
- központi antenna csatlakozó aljzat						
- telefon csatlakozó aljzat						
beépített szekrény						
Főzőberendezés:						
- villanytűzhely						
- törpetűzhely						
- főzőlap						
- gáztűzhely						
- garzontűzhely						
- gázrezsó						
- zománcozott tűzhely						
- vastűzhely						
- takaréktűzhely						
Bojler:						
- villany						
- gáz						

**Kérelem
önkormányzati bérlakás szociális alapon történő bérbeadására**

	Igénylő adatai	Igénylő házastársa/élettársa adatai
Név:		
Születési név:		
Születési hely, év, hónap, nap:		
Anyja neve:		
Lakóhely:		
Tartózkodási hely:		
Mióta lakik Vásárosnaményban:		
Mióta dolgozik Vásárosnaményban:		
Jelenlegi munkaadó neve és címe:		
Foglalkozása, beosztása:		

Együtt költöző családtagok adatai:**Gyermekeik:**

Neve:	Születési hely, év, hónap, nap	Anyja neve:	Havi nettó jövedelme:

Egyéb családtagok:

Neve:	Születési év, hónap, nap	Anyja neve:	Rokoni kapcsolat:	Havi nettó jövedelme:

--	--	--	--	--

Terhesség: 20.....év.....hónapjában gyermeket várunk.

Tartós **betegség/** **súlyos** **fogyatékoság:**

.....
Állami **gondozásban** **töltött**

időtartam:.....

Jelenlegi lakás, amelyben lakik¹:

- családi ház - magántulajdonú lakás - szolgálati lakás - vállalati bérlakás - önkormányzati bérlakás - szobabérlemény.

A lakásban kizárólag használt szobák száma:..... **komfortfokozata:**.....**alapterülete:**.....m².

A jelenleg lakott lakásban élő személyek száma:

A lakásban milyen minőségben lakik*:

- tulajdonos - szolgálati lakás bérlője - vállalati bérlakás bérlője- önkormányzati bérlakás bérlője - bérlőtárs - társbérlő - szobabérlők házában bérlő - családtag - albérlő - szívességi lakáshasználó.

A kérelem indoklása:

.....

NYILATKOZAT

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a kérelemben szereplő adatok/nyilatkozatok a valóságnak mindenben megfelelnek. Kérelmet, mint házastársak (élettársak) külön- külön nem nyújtottunk be. Hozzájárulunk, hogy a bérbeadó – a jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a bérbeadás feltételeinek megállapítása illetve a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében szükségesek. Nyilatkozunk, hogy a jogosultság feltételeit érintő változásokat annak bekövetkeztétől számított 15 napon belül bejelentjük.

.....
lakásra váró

.....
házastárs (élettárs)

Mellékelni kell:

- tanköteles korú gyermekek érvényes tanulói/hallgatói jogviszony igazolása,
- az együttköltöző családtagokkal élő tartósan beteg, illetve súlyosan fogyatékos személyek egészségi állapotára vonatkozó igazolás,
- árvaság, félárvaság esetén az árvaellátást megállapító határozat, és az ellátás a kérelem benyújtását megelőző 3 havi összegének igazolása,
- a gyermekelhelyezés, valamint a gyámrendelés, gondnokrendelés tárgyában hozott bírósági, illetőleg gyámhatósági döntés, jegyzőkönyv,
- egyedülálló (gyermekét egyedül nevelő) szülő esetén az egyedülállóság tényére vonatkozó nyilatkozat,
- a gyermektartásdíj megállapításáról szóló határozat és/vagy igazolás/nyilatkozat a kézhez kapott tartásdíj összegéről a kérelem benyújtását megelőző 3 hónap vonatkozásában,
- amennyiben a kérelmező és együttköltöző családtagjai albérlésben élnek, az albérlési szerződés másolata,
- az együtt költöző családtagok jövedelemigazolása az alábbiak szerint:

¹ A megfelelő rész aláhúzendó!

- munkaviszonyból származó jövedelem esetén a munkáltató igazolása a kérelem benyújtását megelőző 6 hónap nettó jövedelméből számított havi nettó átlagjövedelméről,
- vállalkozásból származó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző év átlagáról szóló jövedelemről a Nemzeti Adó és Vámhivatal (NAV) által kiállított igazolás, továbbá nyilatkozat a kérelem benyújtását megelőző 3 hónap nettó jövedelméből számított havi nettó átlagjövedelméről,
- társadalombiztosítási ellátás (családi pótlék, GYES, GYED, GYET) esetén a Magyar Államkincstár hatósági bizonyítványa,
- nyugellátás, nyugdíjszerű ellátás folyósítása esetén a kérelem benyújtását megelőző 6 hónap nettó jövedelméből számított havi nettó átlagjövedelméről (nyugdíjszelvény, bankszámlakivonat), illetőleg a kérelem benyújtásának éve január hónapjában a Nyugdíjfolyósító által kiadott igazolást,
- álláskereső családtag esetén a Munkaügyi Központ Hatósági Bizonyítványa az elhelyezkedés érdekében a kérelem benyújtását megelőző legalább 3 havi együttműködésről, valamint Hatósági Bizonyítvány a kérelem benyújtását megelőző 3 hónap nettó álláskeresési ellátás havi nettó átlagáról,
- egyéb jövedelemről szóló kérelem benyújtását megelőző 3 hónapra vonatkozó igazolás (pl. bérbeadásból származó).

A kérelmi formanyomtatványt db melléklettel a mai napon átvettem.

202 év hó nap.

.....

átvevő aláírása

Jövedelmi adatok

A jövedelmek típusai	Az igénylő jövedelme	Az igénylővel együtt költöző közös háztartásban élő házastárs (élettárs) jövedelme	Az igénylővel együtt költöző egyéb rokon jövedelme	Összesen
1. Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem és táppénz				
2. Társas és egyéni vállalkozásból származó jövedelem				
3. Ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből származó jövedelem				
4. Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátások				
5. A gyermek ellátásához és gondozásához kapcsolódó támogatások (különösen: GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartásdíj, árvaellátás)				
6. Munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás				
7. Föld bérbeadásából származó jövedelem				
8. Egyéb (különösen: kapott tartás-, ösztöndíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések stb.)				
9. A család összes nettó jövedelme				
10. A család összes nettó jövedelmét csökkentő tényezők (tartásdíj összege)				

11. AZ ÜGYINTÉZŐ TÖLTI KI! Önkormányzat által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás [a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. 4. § (1) bek. i) pontja]				
---	--	--	--	--

A kérelem benyújtását megelőző 3 hónap nettó jövedelméből számított havi nettó egy főre jutó átlagjövedelme (ügymintéző tölti ki): Ft/hó.

Vagyonyilatkozat

I. A kérelmező személyes adatai

Neve:
Születési neve:
Anyja neve:
Születési hely, év, hó, nap:
Lakóhely:
Tartózkodási hely:

II. A kérelmező és a vele együtt költöző családtagjának vagyona

A. Ingatlanok

1. Lakástulajdon és lakótelek-tulajdon (vagy állandó, illetve tartós használat): címe:
város/község út/utca..... hsz. alapterülete: m², tulajdoni hányad:
....., a szerzés ideje: év

Becsült forgalmi érték:* Ft
Haszonélvezeti joggal terhelt: igen nem (a megfelelő aláhúzendó)

2. Üdülőtulajdon és üdülőtelek-tulajdon (vagy állandó, illetve tartós használat): címe:
város/község út/utca hsz. alapterülete: m², tulajdoni hányad:
....., a szerzés ideje: év

Becsült forgalmi érték:* Ft

3. Egyéb, nem lakás céljára szolgáló épület-(épületrész-)tulajdon (vagy állandó használat):
megnevezése (zártkerti építmény, műhely, üzlet, műterem, rendelő, garázs stb.):
címe: város/község..... út/utca hsz. alapterülete:
..... m², tulajdoni hányad:, a szerzés ideje: év

Becsült forgalmi érték:* Ft

4. Termőföldtulajdon (vagy állandó használat): megnevezése: címe:
..... város/község út/utca hsz. alapterülete:
..... m², tulajdoni hányad:, a szerzés ideje: év

Becsült forgalmi érték:* Ft

II. Egyéb vagyontárgyak

Gépjármű: '

a) személygépkocsi: típus rendszám
a szerzés ideje:

Becsült forgalmi érték:** Ft

b) tehergépjármű, autóbusz: típus rendszám
a szerzés ideje:

Becsült forgalmi érték:** Ft

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a vagyonyilatkozatban szereplő adatok a valóságnak mindenben megfelelnek.

Kelt: év hó nap

.....

aláírás

Megjegyzés:

Ha a kérelmező vagy a vele együttköltöző családtagja bármely vagyontárgyból egynél többel rendelkezik, akkor a vagyonyilatkozat megfelelő pontját a vagyontárgyak számával egyezően kell kitölteni. Amennyiben a vagyonyilatkozatban feltüntetett vagyon nem a Magyar Köztársaság

területén van, a forgalmi értéket a vagyon helye szerinti állam hivatalos pénznemében is fel kell tüntetni.

- * Becsült forgalmi értéként az ingatlannak a településen szokásos forgalmi értékét kell feltüntetni.
- ** Becsült forgalmi értéként a jármű kora és állapota szerinti értékét kell feltüntetni.

Szociális bírálati rendszer

A szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő lakások igénylői az alábbi szociális bírálati rendszer szerint kerülnek a lakásigénylési nyilvántartásba.

1. Gyermekek száma (közös háztartásban élő kiskorú, vagy nappali tagozaton tanulói/hallgatói jogviszonnyal nagykorú gyermek):
 - 1.1 1-2 gyermek esetén gyermekenként 3 pont
 - 1.2 3 vagy több gyermek esetén gyermekenként 4 pont
 - 1.3 E pont alapján legfeljebb 16 pont adható
2. Lakásigénylő vagy együttköltöző családtag tartós betegsége, illetve súlyos fogyatékosságára tekintettel:
 - 1.2 Személyenként 7 pont
3. Lakásigénylő vagy együttköltöző családtag állami gondozott státusza:
 - 3.1 Személyenként 5 pont
4. Lakhatás körülményei:
 - 4.1 Legalább 6 hónapja albérletben lakik, melyet szerződéssel és a bérleti díjra vonatkozó számlával igazol: 6 pont
 - 4.2 Családtagként lakik: 4 pont
 - 4.3 Egy főre jutó alapterület: 12m^2 - $10\text{m}^2/\text{fő}$ között: 2 pont
 - 4.4 10m^2 - $8\text{m}^2/\text{fő}$ között: 3 pont
 - 4.5 8m^2 - $6\text{m}^2/\text{fő}$ között: 5 pont
 - 4.6 $6\text{m}^2/\text{fő}$ alatt: 7 pont
 - 4.7 A lakásban nincs fürdőszoba: 2 pont
 - 4.8 A lakásban nincs vezetékes víz: 2 pont
 - 4.9 A lakás vizes, penészes, egészségtelen: 4 pont
5. A pályázó igazoltan
 - 5.1 Vásárosnaményi lakos: 2 pont,
 - 5.1 Legalább 1 éve vásárosnaményi lakos: 7 pont
 - 5.2 Legalább 5 éve vásárosnaményi lakos: 9 pont
 - 5.3 Legalább 10 éve vásárosnaményi lakos: 11 pont
 - 5.4 Legalább 20 éve vásárosnaményi lakos: 13 pont
6. Jövedelmi viszonyok:
 - 6.1 Egyedülélő, valamint gyermekét illetve gyermekeit egyedül nevelő szülő vagy más törvényes képviselő esetében, amennyiben a háztartás összes, a kérelem benyújtását megelőző 3 hónap havi nettó átlagjövedelméből számított egy főre jutó havi nettó jövedelme:
 - 6.1.1 A nyugdíjminimumot meghaladja, de a nyugdíjminimum 250 %-át nem haladja meg: 15 pont
 - 6.1.2 A nyugdíjminimum 250 %-át meghaladja, de a nyugdíjminimum 350 %-át nem haladja meg: 10 pont
 - 6.1.3 A nyugdíjminimum 350 %-át meghaladja, de a nyugdíjminimum 450 %-át nem haladja meg: 5 pont
 - 6.2 A 6.1 pont alá nem tartozó esetekben, amennyiben a háztartás összes, a kérelem benyújtását megelőző 3 hónap havi nettó átlagjövedelméből számított egy főre jutó havi nettó jövedelme:
 - 6.2.1 A nyugdíjminimumot meghaladja, de a nyugdíjminimum 250 %-át nem haladja meg: 10 pont
 - 6.2.2 A nyugdíjminimum 250 %-át meghaladja, de a nyugdíjminimum 350 %-át nem haladja meg: 5 pont
 - 6.2.3 A pályázó a pályázat benyújtásának idejében határozatlan idejű munkaviszonnyal, vagy a pályázat benyújtásakor még legalább 6 hónapig tartó munkaszerződéssel rendelkezik: 7 pont

6.2.4 Amennyiben a pályázó házastársa, vagy a vele együttköltöző élettársa a 6.2.3 pont feltételeinek megfelel: 7 pont.

Általános indokolás

A lakások és egyéb helyiségek bérletével, elidegenítésével kapcsolatos alapvető és elsődleges szabályokról a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezik. Ebben meghatározásra kerülnek azok a rendelkezések, felhatalmazások is, melyek mentén az adott önkormányzatok egyedi szabályokat állapíthatnak meg, természetesen nem ellentétesen az Ltv. kógens szabályaival.

Vásárosnamény Város Önkormányzata eddig is rendelkezett e tárgykörben rendelettel, de ezt felváltaná most egy megújult, az Ltv. rendelkezéseivel teljes összhangban lévő és a mindennapi gyakorlathoz is jobban igazodó szabályozás. A bérleti díjak, valamint azok megállapításának, befizetésének szabályait rögzíti.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az alapvető hatásköri szabályokat és Önkormányzati feladatokat határozza meg. Az átruházott hatáskörökről az Önkormányzat SzMSz-e rendelkezik.

A 2. §-hoz

Az Önkormányzat fenntartói feladatairól és azok végrehajtásáról rendelkezik.

A 3. §-hoz

Egy személy, a vele élőkkel egyetemben csak egy lakásra jogosultak bérleti szerződést kötni. A bérleti szerződés fennállása alatt pedig köteles(ek) életvitelszerűen is az adott lakásban lakni.

A 4. §-hoz

A bérleti szerződések lehetséges időtartamáról rendelkezik.

Az 5. §-hoz

Az Ltv. felhatalmazza a Bérbeadót, hogy ellenőrizhesse a bérlő lakáshasználatát. A Tervezet szerint ezt negyedévente, de ha szükségesnek tűnik, akkor bármikor lehet ellenőrzést lefolytatni.

A 6. §-hoz

Bérlőtársi szerződés megkötésének lehetőségét vázolja.

A 7. §-hoz

Az esetlegesen megüresedő társbérletet a lakásban maradó társbérlő abban az esetben veheti át, amennyiben vállalja a teljes lakás után megállapítandó díj megfizetését.

A 8. §-hoz

A jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetésére vonatkozóan mielőbb intézkedéseket kell tenni. Azonban addig is fizetni kell a lakáshasználati díjat, sőt 2 hónap elteltével az eredeti összeg kétszeresét.

A volt bérlő részletfizetési kedvezményt, vagy fizetési halasztást is kérhet. Ezt a polgármester bírálja el, melynek szabályai szintén itt kerülnek rögzítésre.

A 9. §-hoz

Albérletbe nem adhatja az adott lakást a bérlő.

A 10. §-hoz

A kiadott lakás átadás-átvételével kapcsolatos szabályokat rögzíti.

A 11. §-hoz

Lehetőség van arra, hogy előzetes megállapodást követően a bérlő felújítási munkálatokat végezzen, vagy végeztesen az adott lakáson, melynek költségeit legfeljebb 50%-os mértékig beszámíttathatja a bérleti díjába. Ha hatáskörrel rendelkező polgármester úgy ítéli meg, hogy ez az Önkormányzat érdekeivel ellentétes, úgy az erre vonatkozó előzetes hozzájárulást megtagadhatja.

E § rögzíti ezen felújítások és annak elszámolása szabályait is.

A 12. §-hoz

A bérleti szerződés megszűnése esetén a lakásban esetleg visszamaradó személy másik lakásra nem tarthat igényt.

A 13. §-hoz

Az esetleges fizetési könnyítés lehetőségét biztosítja.

A 14. §-hoz

A lakásbérlet megszűnésekor szükséges bérlői és bérbeadói feladatokat taglalja.

A 15. §-hoz

Lakásbérlet esetén (kivéve a szociális alapon történő bérletet) a bérlő háromhavi lakbér mértékével megegyező óvadékot köteles befizetni. Ezen óvadék esetleges Bérbeadói felhasználását is rögzíti.

A 16. §-hoz

A bérbeadások lehetséges jogcímeit rögzíti.

A 17. §-hoz

A bérbeadások lehetséges jogcímeit rögzíti.

A 18. §-hoz

A piaci alapon kiadott lakások tekintetében a polgármester dönt. Ehhez az kell, hogy legyen üres, kiadható lakás, bérletre vonatkozó kérelem, valamint az hogy a kérelmező vállalja a rendeletben meghatározottak szerinti bérleti díj megfizetését.

A 19. §-hoz

Szolgálati jelleggel (költségelven) annak a személynek adható ki lakás aki az Önkormányzatnál, annak bármely intézményénél foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban áll. Mindemellett szolgálati lakás biztosítható azon orvosnak is, aki Vásárosnaményban bármilyen orvosi tevékenységet végez.

A 20. §-hoz

Lakások szolgálati jelleggel történő kiadásának szabályait tartalmazza.

A 21. §-hoz

Rögzíti, hogy a költségelvű és a piaci alapon kiadandó lakások esetében mi jelenthet előnyt az adott kérelmező esetében.

A 22. §-hoz

A szociális alapon történő bérbeadás alanyi körét határozza meg ez a §. A jogosultsági kritériumokon jelentősen enyhítenénk, hisz ma már egy minimálbért kereső jövedelme is többszörösen meghaladja a jelenlegi minimum feltételt.

Rögzítésre kerülne továbbá az is, hogy milyen esetekben nem lehet szociális alapon lakást kiadni egy adott személynek.

A 23. §-hoz

Szociális bérlakás kiadásra pályázati eljárást lefolytatását követően kerülhet sor. A határozott idejű (szociális bérlakás esetén ez 3 év általában) szerződést lejártát követően egy esetben kérelemre újabb 3 évre meghosszabbítható a lakásbérleti szerződés.

A 24. §-hoz

A szociális bérlakásokra kiírandó pályázatok szabályait rögzíti.

A 25. §-hoz

Itt kerül meghatározásra, hogy mekkora lakásba hány személy költözhet.

A 26. §-hoz

A szociális bérlakás bérlőjének kiválasztásának szempontjait a 6. melléklet tartalmazza. A bérlőnek kijelölt személy a döntést követően, de még a szerződés kötés előtt köteles szóban vagy írásban nyilatkozni a lakás elfogadásáról.

A 27. §-hoz

Szociális bérlakásra vonatkozóan legfeljebb 3 évre köthető szerződés és csak olyan lakásra amelynek nagysága a kérelmező e rendeletben meghatározott jogos lakásigényét nem haladja meg.

A bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ennek be nem tartása esetén lehetősége van a Bérbeadónak a bérleti szerződés felmondására.

A 28. §-hoz

A Ltv. meghatározza, hogy önkormányzati bérlakásba bérlő a házastársát, a gyermekét, a befogadott gyermekének a gyermekét és a szülőjét fogadhatja be. Ezen felül a jelenleg hatályos rendelet és a tervezet szerint is befogadhatja az élettársát és annak együttköltöző gyermekét is. Ők azonban az Ltv alapján befogadható közeli hozzátartozóktól eltérően, nem jogosultak a lakásbérleti jogviszony folytatására.

A 3 évre szóló lakásbérleti jogviszony pályázatát nélkül újabb 3 évre akkor hosszabbítható meg, ha a bérlőnek a bérbeadó felé tartozása nincs és továbbra is megfelel az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

A 29. §-hoz

Adatvédelmi rendelkezéseket tartalmaz.

A 30. §-hoz

Az esetleges lakáscsere-szerződéshez a hozzájárulást a polgármester adhatja meg.

A 31. §-hoz

Főszabály szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek kiadását pályázati eljárás kell hogy megelőzze, az e §-ban foglalt kivételektől eltekintve.

A 32. §-hoz

Alapesetben a nem lakás céljára szolgáló helyiség 5 évre kerül bérbeadásra. Ez, legfeljebb újabb 5 évre meghosszabbítható.

A 33. §-hoz

A pályázat kiírásáról rendelkezik.

A 34. §-hoz

A pályázat benyújtásának formai követelményeit tartalmazza.

A 35. §-hoz

Bánatpénz befizetéséhez kötött eddig is a pályázat és a továbbiakban is így lenne. Egy havi bérleti díjnak megfelelő összeget szükséges ezen jogcímen befizetni. A bánatpénz a vesztes pályázónak visszajár, míg a nyertes pályázó esetében ez beszámít az óvadék összegébe.

A 36. §-hoz

A benyújtott pályázati ajánlatokkal kapcsolatos eljárási rendelkezéseket tartalmazza.

A 37. §-hoz

A bérleti szerződést a polgármester azzal a pályázóval köti meg aki a kiírt feltételeknek megfelelt, és összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette.

Amennyiben nem került sor pályázati kiírásra, úgy a Képviselő-testület dönt a bérlő személyéről.

A bérleti díjról és annak megállapításáról tartalmaz rendelkezéseket.

A 38. §-hoz

A helyiség használatával kapcsolatos előírások tekintetében ezen rendelet egyéb szakaszaiban megfogalmazottak az irányadók.

A 39. §-hoz

A bérleti szerződésben rögzíteni szükséges azt, hogy a bérlő milyen célra használhatja a helyiséget.

A 40. §-hoz

Egy esetleges jogcím nélküli lakás használat esetén a helyiség kiürítése iránt intézkedni szükséges.

A 41. §-hoz

Lehetőség van a helyiségek bérleti jogának átruházására, de csak és kizárólag az Önkormányzat előzetes hozzájárulása esetén.

A 42. §-hoz

A helyiségekre vonatkozóan bérlőtársi szerződés köthető az Önkormányzat előzetes engedélyével, de más személyt a bérlő nem fogadhat be.

A 43. §-hoz

Az óvadékkal kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

A 44. §-hoz

Az esetleges elővásárlásra jogosultnak történő értékesítés esetét kivéve, lakások és helyiségek eladására csak pályázat útján kerülhet sor.

A 45. §-hoz

Az elővásárlással nem érintett lakások értékesítése során az eladási ár minimum el kell érje az ingatlan forgalmi értékét.

A 46. §-hoz

Az elővásárlási joggal érintett lakás eladásának szabályait rögzíti.

A 47. §-hoz

Az elővásárlási joggal érintett helyiség eladásának szabályait rögzíti.

A 48. §-hoz

Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség pályázat útján történő értékesítése esetén is el kell érnie a vételárnak az előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított piaci értéket.

A 49. §-hoz és az 50. §-hoz

Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség pályázat útján történő értékesítése esetén is el kell érnie a vételárnak az előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított piaci értéket.