

**Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének
13/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelete**

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdései, 4. § (3) bekezdése, 12. § (5) bekezdése, 19. § (1)-(2) bekezdései, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 31. § (2) bekezdése, 34. § (1) és (3) bekezdései, 35. § (2) bekezdése, 36. § (2) bekezdése, 42. § (2) bekezdése, 54. § (1) és (3) bekezdései, 58. § (2) és (3) bekezdései, 80. § (2) bekezdése, 84. § (2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint az önkormányzati bérlőkijelölési joggal érintett lakások esetében a bérlőkijelölési jog gyakorlására.

2. Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

2. § (1) Ahol e rendelet bérbeadót említ, ott az önkormányzati lakások és helyiségek kezelésével megbízott szervezetet, a Tatai Városgazda Nonprofit Kft-t kell érteni.
(2) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek bérleti szerződést.

3. Az önkormányzati lakások bérbe adásának jogcímei

3. § Az önkormányzati lakásokat:

- a) szolgálati jelleggel,
- b) szociális helyzet alapján,
- c) krízis helyzetbe kerültek segítése jogcímén,
- d) vis maiorból nehéz helyzetbe kerültek segítése jogcímén,
- e) bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
- f) elhelyezési kötelezettség jogcímén,
- g) költségalapon meghatározott lakbérű lakás pályázati elnyerése jogcímen lehet bérbe adni.

4. Önkormányzati lakások bérbe adása szolgálati jelleggel

4. § (1) Az önkormányzati lakások közül szolgálati jelleggel kell bérbe adni
a) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) hatálybalépésekor szolgálati lakásnak minősülő önkormányzati lakásokat,
b) az önkormányzati ingatlanban lévő gondnoki lakásokat,

c) amelyet a 100 %-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság a dolgozójának elhelyezése céljából igényel.

(2) Az Ltv. hatálybalépésekor szolgálati lakásnak minősülő önkormányzati lakást bérbe adja annak, aki önkormányzati költségvetési szervvel, vagy 100 %-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társasággal áll munkaviszonyban.

(3) Az önkormányzati tulajdonú épületben lévő gondnoki lakást annak adja bérbe, aki az adott ingatlanban a gondnoki feladatokat ellátja.

(4) Önkormányzati lakást szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adja bérbe.

(5) A (4) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Ha a közszolgálati jogviszony, közalkalmazotti jogviszony vagy a munkaviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra jogosulttá vált, a bérlő legfeljebb a jelenlegi lakásának megfelelő másik lakás bérletére tarthat igényt; feltéve, hogy nincs beköltözhető másik lakás a tulajdonában.

(6) A beérkező kérelmek alapján a polgármester dönt a bérlő személyéről. A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató és az érdekképviselői szerv véleményét ki kell kérni.

(7) A gondnoki lakások bérbeadására az érintett ingatlankezelő szerv vezetője jogosult. A szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakás albérletbe nem adható.

5. Önkormányzati lakások bérbeadása szociális helyzet alapján

5. § (1) Szociális helyzet alapján válhat bérlővé az a tatai lakcímmel rendelkező nagykorú személy:

1. aki az országban lakás-, illetve ingatlantulajdonnal, haszonélvezettel vagy lakásbérleti joggal – kivéve a 6. § (5) és (6) bekezdésében meghatározottakat – sem ő, sem a vele együtt költözni kívánó személy nem rendelkezik és nem rendelkezett,

2. akinek a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek számát figyelembe véve, az egy főre jutó havi nettó jövedelme eléri a 25.000,- Ft-ot, de nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét és a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 100-szorosát meghaladja,

3. aki egyedülálló vagy gyermektelen házastársak, ahol egyik személy sem töltötte be a 35. életévét és az egy főre jutó havi nettó jövedelme eléri az 50.000,- Ft-ot, de nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát és a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 100-szorosát meghaladja.

(2) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti ajánlatot az e rendelet 1. melléklete szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott személyes adatokkal és mellékletekkel az önkormányzati hivatalhoz kell benyújtani.

(3) Aki szociális helyzete alapján kíván lakást bérelni, bérleti ajánlatot tesz az önkormányzat lakásügyekkel foglalkozó hivatali egységénél. Az ajánlatot a polgármester fogadja el abban az esetben, ha az ajánlattevő megfelel az (1) bekezdésben rögzített feltételeknek.

(4) A képviselő-testület szociális ügyekkel foglalkozó bizottsága az elfogadott ajánlatokból az előzetes helyszíni szemle alapján, az (1) bekezdésben meghatározott jogosultságuk, szociális helyzetüktől függően dönt a nyilvántartásba vételről, annak megtagadásáról, illetve az éves felülvizsgálat eredményeképp a nyilvántartásból való törlésről, melyet minden év október 31. napjáig hagy jóvá.

(5) A szociális helyzet alapján történő bérbe adásra rendelkezésre álló lakás bérlőjének kiválasztásánál vizsgálni kell a bérlő és a bérbe adó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadható.

vele együtt költözni kívánó hozzátartozók számát, egészségügyi állapotát, illetve jövedelmi körülményeit.

(6) A szociális bérlakás bérletére beadott ajánlat elutasítása, illetőleg elfogadása esetén a lakásbérleti szerződés megszűnése után az 1. mellékletben meghatározott személyes adatokat azonnal meg kell semmisíteni.

(7) A (3) bekezdés alapján benyújtott ajánlat elbírálása során előnyben kell részesíteni aki:

a) legalább 5 éve tatai állandó lakos, vagy legalább egy éve folyamatos tatai főállású munkahelyen dolgozik,

b) biztosított és foglalkoztatott jogviszonnyal rendelkezik, és az erről szóló igazolást az ajánlatához csatolja.

6. § (1) Szociális helyzet alapján történő bérbe adás esetén egy évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(2) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek a rendeletben foglalt feltételeknek, valamint a lakást rendeltetésszerűen használja és lakbér- illetve közüzemi díj tartozása nincs, akkor bérbeadó a bérlő kérelmére öt évre újabb bérleti szerződést köt.

(3) Amennyiben a volt bérlő a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén kérelmére az önkormányzati lakásra nem szociális jelleggel lehet bérleti szerződést kötni.

(4) Amennyiben a volt bérlő a (3) bekezdésben foglalt feltételek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 30 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbeadónak átadni.

(5) Ha a bérlő lakbérhátralék miatt vált lakáshasználóvá és a bírósági ítéletben meghatározott kötelezettség teljes összegét az abban meghatározott hatánapig megfizeti, kérelme alapján, vele egy év időtartamra a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság döntése alapján, a kérelemnek megfelelő elbírálás esetén, lakásbérleti szerződést kell kötni.

(6) Amennyiben az (5) bekezdésben meghatározottak szerint bérlővé vált személy az egy év alatt az Ltv-ben és e rendeletben meghatározott kötelezettségeinek eleget tesz, valamint megfelel e rendelet 5. § (1) bekezdésben felsorolt feltételeknek, kérelme alapján, vele öt év időtartamra a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság döntése alapján, a kérelemnek megfelelő elbírálás esetén, lakásbérleti szerződést kell kötni.

6. Költségalapon meghatározott lakbérű lakások bérbeadása pályázat útján

7. § (1) A nem szociális jelleggel történő bérbeadásra kerülő lakások kijelöléséről a képviselő-testület tulajdonosi ügyekkel foglalkozó bizottsága dönt, kivéve a 7. § (2) bekezdését.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott lakások körének kijelölésekor a képviselő-testület elkülöníti, meghatározza azon lakások körét, amelyekre a bérleti jogot olyan személy, illetve személyek jogosultak kapni, aki, illetve akik szociális bérlakásra nem jogosult, illetve jogosultak és a város alapellátási kötelezettségeinek biztosításához foglalkoztatásuk szükséges, továbbá megyei vagy térségi egyéb ellátási indokból lakáshelyzetének megoldását az önkormányzat biztosítani kívánja. Ezek esetében a bérleti szerződés megkötéséről a képviselő-testület egyedileg dönt. Ezen lakások hasznosítására jogi személlyel bérlő kiválasztási jogra vonatkozó megállapodást kell kötni.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott lakások bérbe adására vonatkozó pályázatot a (6) bekezdésben rögzített feltételek szerint megüresedés esetén folyamatosan ki kell írni.

(4) A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni a Tata város honlapján, vagy a helyi újságban, helyi TV-ben és ki kell függeszteni az önkormányzati hivatalban.

(5) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

a) a pályázó(k) személyi adatait, állampolgárságát, lakó-, illetőleg tartózkodási helyét,

b) a lakó-, illetőleg tartózkodási helyén fennálló lakhatásának jogcímét.

- c) a pályázóval együtt lakó és jogszerűen együtt költöző személyek személyi adatait, hozzátartozói minőségét,
- d) a pályázó, illetve az együtt költözők jövedelem igazolását,
- e) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket és a szerződés tartalmi elemeit elfogadja,
- f) a pályázó nyilatkozatát és igazolást, hogy az önkormányzat, illetve az önkormányzat tulajdonában lévő közüzemi szolgáltató felé tartozása nincs.

(6) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát, szobaszámát, alapterületét, komfortfokozatát,
- b) a 16. § (2) bekezdésében költségalapon meghatározott lakbér összegét,
- c) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
- d) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett önkormányzati lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,
- e) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét.

8. § (1) Bérleti szerződés határozott időre, de legfeljebb öt évre lehet kötni. Bérelő a szerződés megszűnését megelőzően legalább 30 nappal kérheti annak újabb öt évre történő meghosszabbítását, amennyiben:

- a) a szerződésben, az Ltv-ben és a jelen rendeletben foglalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett és
- b) vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg két havi bérleti díjat és a (2) bekezdésében meghatározott óvadék összegét megfizeti.

(2) A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg 100.000,- Ft óvadékot kell fizetni, amely a lakás használatra alkalmas állapotban történő leadása esetén visszajár bérelőnek.

(3) A pályázatok elbírálásáról, a bérelő személyéről – a kijelölt bérelő helyébe lépő második és harmadik bérelő személyéről – a tulajdonosi ügyekkel foglalkozó bizottság dönt.

(4) A pályázatok elbírálásánál előnyt élvez az, aki:

- 1. tatai bejelentett lakóhellyel vagy igazolt főállású tatai munkahellyel rendelkezik,
- 2. vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg magasabb időtartamú, de legalább hat havi egyösszegű bérleti díjat fizet meg, melyet a bérleti szerződés lejártát megelőzően lakhat le,
- 3. nem rendelkezik lakás céljára szolgáló ingatlan tulajdonjogával,
- 4. ha a házastársak egyike sem töltötte be a 35. életévét,
- 5. három vagy több gyermeket nevel,
- 6. jövedelme, vagy vele együtt költözők esetén az összeszámított jövedelmük havi nettó összegének 25 %-át nem haladja meg a fizetendő lakbér összege.

(5) Azt, hogy a pályázó több üres lakás esetén melyik lakás bérleti jogára szerez jogosultságot sorsolással kell eldönteni.

(6) Ha a bérelő lakbérhátralék miatt vált lakáshasználóvá és a bírósági ítéletben meghatározott kötelezettség teljes összegét az abban meghatározott határidőig megfizeti, kérelme alapján, vele egy év időtartamra a tulajdonosi ügyekkel foglalkozó bizottság döntése alapján, a kérelemnek megfelelő elbírálás esetén, lakásbérleti szerződést kell kötni.

(7) Amennyiben a (6) bekezdésben meghatározottak szerint bérelővé vált személy az egy év alatt a vonatkozó jogszabályokban meghatározott kötelezettségeinek eleget tesz, kérelme alapján, vele öt év időtartamra a tulajdonosi ügyekkel foglalkozó bizottság döntése alapján, a kérelemnek megfelelő elbírálás esetén, lakásbérleti szerződést kell kötni.

7. Krízishelyzetbe, továbbá a vis maiorból nehéz helyzetbe kerültek segítése

9. § (1) Az a tatai állandó lakóhellyel rendelkező, akinek az ingatlanát bármilyen okból végrehajtás alá vonták és házastársával, vagy élettársával kiskorú gyermeket nevelnek a végrehajtás alá vont lakásban, önkormányzati bérlakást igényelhet.

(2) Az igénylési kérelemhez csatolni kell az együtt költözők biztosított és foglalkoztatott, valamint egyéb jövedelmi viszonyaira vonatkozó, a végrehajtási eljárás megindításáról, továbbá a tartozás mértékéről szóló igazolásokat.

(3) Nem jogosult az (1) bekezdés szerinti bérlakás igénylésére:

1. akinek az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem éri el a 25.000,- Ft-ot,

2. aki nem rendelkezik legalább hat hónapja rendszeres jövedelemmel.

(4) Az (1) bekezdés hatálya alá tartozó bérlővel történő bérbe adás esetén egy évre szóló szerződést kell kötni.

(5) A krízishelyzetbe került bérlő kijelöléséről a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság dönt, a (2) bekezdés szerinti dokumentumok hiánytalan beérkezését követő hónap bizottsági ülésén. A bérlakást a szociális bérlakások közül kell kijelölni.

(6) Az ebben a §-ban meghatározott bérlők a lakás bérleti díjaként a 16. § (1) bekezdésében meghatározott lakbér mértékének 150 %-át kötelesek fizetni.

10. § (1) Az a tatai állandó lakóhellyel rendelkező, akinek a tulajdonában lévő lakhatás célját szolgáló ingatlanát valamely időjárási körülmény, vagy ember által nem befolyásolható erő megsemmisítette, vagy lakhatatlanná tette (a továbbiakban: vis maior helyzetbe került), illetve más személy tevékenysége miatt megsemmisült, önkormányzati bérlakást igényelhet.

(2) Az igénylési kérelemhez csatolni kell az együtt költözők biztosított és foglalkoztatott, valamint egyéb jövedelmi viszonyaira vonatkozó igazolást, az (1) bekezdésben meghatározott ingatlan lakhatatlanságának igazolását szolgáló fotó dokumentációt.

(3) Nem jogosult az (1) bekezdés szerinti bérlakás igénylésére:

1. akinek az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem éri el a 25.000,- Ft-ot, valamint aki egyedülálló vagy olyan gyermektelen házastársak, amelyek egyike sem töltötte be a 35. életévét és az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem éri el az 50.000,- Ft-ot,

2. aki nem rendelkezik legalább hat hónapja rendszeres jövedelemmel.

(4) A vis maior helyzetbe került bérlővel egy évre szóló szerződés köthető.

(5) A vis maior helyzetbe került bérlő kijelöléséről a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság dönt, a kérelem tárgyát képező ingatlan állapotáról szóló műszaki vélemény ismeretében, a (2) bekezdés szerinti dokumentumok hiánytalan beérkezését követő hónap bizottsági ülésén.

(6) Az ebben a §-ban meghatározott bérlők a lakás bérleti díjaként a 16. § (1) bekezdésében meghatározott lakbér mértékének 150 %-át kötelesek fizetni.

8. A lakásbérleti szerződés megkötése

11. § (1) Lakásbérleti szerződést a kijelölt bérlővel az e rendeletben meghatározott feltételek mellett a bérbeadó köti meg.

(2) A kijelölt bérlő a bérleti szerződést az értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül köteles megkötni, ennek elmulasztása esetén a kijelölés érvényét veszti. A kijelölt bérlő akadályoztatása esetén a bérleti szerződés meghatalmazott képviselőjén keresztül is megköthető.

(3) A (2) bekezdésben megjelölt határidő lejártá esetén a 8. § (3) bekezdése szerinti meghatározott bérlő lép – újabb döntés nélkül – a kijelölt bérlő helyébe.

9. Bérbeadói ellenőrzés

12. § Bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését naptári évenként legalább egy alkalommal ellenőrzi.

10. A bérlőtársi szerződés

13. § (1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(2)Bérlőtársi szerződést kell kötni – a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére.

(3) Házastárson és élettárson kívül egyéb esetben bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.

11. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

14. § Bérlő a lakásba házastársán, gyermekén, befogadott gyermekének a gyermekén, valamint szülőjén kívül más személyt nem fogadhat be.

12. Az albérletbe adás szabályai

15. § (1) Az önkormányzati lakás bérlője a lakás felénél nem nagyobb részét határozott időre, legfeljebb egy évre, kizárólag lakás céljára albérletbe adhatja a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával.

(2) Az albérletbe adás szándékát írásban kell kérvényezni a bérbeadónál.

(3) Az albérletbe adás kérvényéhez csatolni kell az albérletbe vevő nyilatkozatát, hogy az albérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(4) Határozott vagy feltétel bekövetkezéséig szóló hatállyal megkötött lakásbérleti szerződés jogosultja a lakást részben sem adhatja bérbe.

(5) Nem adható hozzájárulás szükséglakás vagy egy szobás lakás egy részének albérletbe adásához.

(6) Nem adható albérletbe a lakás egy része, amennyiben a bérlő által kizárólagosan használt lakrész az önkormányzat szociális rendeletében meghatározott minimálisnak elismert lakásnagyságot nem éri el.

13. A lakbér mértéke

16. § (1) A szociális jelleggel bérbe adott lakások lakbérének mértéke:

a) összkomfortos lakás esetén	210 Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetén	170 Ft/m ² /hó
c) félkomfortos lakás esetén	80 Ft/m ² /hó
d) komfort nélküli lakás esetén	60 Ft/m ² /hó
e) szükség lakás esetén	25 Ft/m ² /hó

(2)A költségek alapulvételével megállapított lakbér mértéke 700 Ft/m²/hó.

(3) A költségek alapul vételével megállapított lakbér 25 %-át fizeti az a bérlő, aki a bérlakást a város egészségügyi alapellátási feladatai ellátásának idejére kapta.

(4) Nem szociális jelleggel bérbe adott lakások bérleti díja a 16. § (1) bekezdésében meghatározott lakbér mértékének 150 %-a, kivéve a 10. § (6) bekezdésben meghatározott esetet.

14. A lakbértámogatás

17. § (1) A lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha

a) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 2-szeres összegét és

b) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 100-szorosát meghaladja és

c) a fizetendő havi lakbér összege meghaladja a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók havi jövedelmének 30 %-át.

(2) Ha a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem éri el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének legfeljebb 1,5-szeresét, a lakbértámogatás összege: a fizetendő havi lakbér és a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók havi jövedelme 25%-ának a különbözete.

(3) Ha a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók 1 főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 1,5-2,0-szerese, a lakbértámogatás összege: a 18. § (2) bekezdése szerinti megállapított lakbértámogatás 75%-a.

(4) A lakbértámogatás iránti kérelmet az önkormányzati hivatalhoz kell írásban benyújtani az egy főre jutó jövedelmet igazoló iratokkal (munkahelyi igazolás, családi pótlékról szóló igazolás, gyermektartás díjról szóló igazolás).

(5) A lakbértámogatás iránti kérelmet a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság bírálja el.

(6) A lakbértámogatás biztosításának időtartama 1 év. Ezt követően újabb kérelmet lehet beterjeszteni.

(7) A bérlő a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

15. A lakásbérlet megszűnése

18. § (1) Amennyiben a határozatlan időre kötött lakásbérleti jogviszony a bérlő adó felmondása esetén cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, a bérlő pénzbeli térítésként a felmondást megelőző évi lakbére ötszörösére tarthat igényt.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a lakást elhagyónak a lakást rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas állapotban kell hátrahagynia.

(3) Bérlő a bérleti szerződés fennállásáig köteles a lakást életvitelszerűen lakni.

(4) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban, hitelesnek elfogadható okirat – orvosi, munkahelyi, iskolai igazolás – alapján a bérbeadó részére bejelenteni, illetve igazolni.

(5) Indokolt távollét: egészségügyi ok, munkahelyi kiküldetés, tanulmányok folytatása.

19. § (1) Ha a határozott időre (vagy feltétel bekövetkezéséig szóló hatállyal) megkötött bérleti szerződés jogosultja vállalja, hogy lakásbérleti szerződését felmondja és a 19. § (2) bekezdése szerinti állapotban hagyja vissza lakását és maga, illetve a lakásban visszamaradó személyek elhelyezéséről maga gondoskodik, úgy részére az önkormányzat szociális ügyekkel foglalkozó bizottságának döntésével állapítható meg támogatás (figyelembe véve szociális helyzetét, lakásmegoldási lehetőségeit és elő-takarékosságát).

(2) A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó és lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosult személy:

a) amennyiben jogszabály alapján elhelyezéséről az önkormányzat köteles gondoskodni, úgy a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság döntése alapján köthető a visszamaradó személlyel, legfeljebb félkomfortos lakásra bérleti szerződés, amely után szociális helyzete alapján tartozik szociális, vagy nem szociális lakbért fizetni.

b) amennyiben elhelyezéséről sem jogszabály, sem szerződés alapján nem köteles az önkormányzat gondoskodni, úgy az a) pont szerinti döntést az önkormányzat képviselő-testülete hozza meg.

(3) Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le, részére a bérbeadó legfeljebb egy lakószobás, komfortos lakás bérbeadását ajánlja fel.

(4) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet kötelezi a lakás elhagyására az önkormányzat elhelyezési kötelezettségének kimondása mellett, az elhelyezésre jogosultat legfeljebb félkomfortos lakás 1 éves bérlete illeti meg.

20. § Bármely okból bérlőből lakáshasználóvá vált személy a lakás használatáért a lakbérrel azonos díjat köteles fizetni, mely a bérleti szerződés felmondásának napjától számított két hónap után másfélszeresére növekszik.

21. § (1) A település önkormányzatának gazdasági társasága és költségvetési szerve a feladatai ellátáshoz biztosított helyiséget, vállalati, szolgálati, átmeneti lakást e rendelet szabályai szerint adhatja bérbé.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadás során ki kell kötni, hogy:

- a) a lakásbérleti szerződés határozott ideig, legfeljebb a vállalattal, költségvetési szervvel létrejött munkaviszony fennállásáig szól,
- b) ha a bérlő munkaviszonyt meghatározott idő eltelte előtt megszünteti, elhelyezésre nem tarthat igényt,
- c) a határozott idő elteltét követően, illetőleg ezt megelőzően a munkaviszony nem a bérlőnek felróható okból való megszűnése után, a bérlő e rendelet szabályainak megfelelő pénzbeli térítésre vagy másik lakásra tarthat igényt,
- d) bérlő bérlőtársi, albérleti, tartási szerződést nem köthet, lakáscsere-szerződés kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával érvényes.

16. Helyiséggazdálkodás szabályai

22. § Az önkormányzat rendszeres nyilvántartást vezet a tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségekről (a továbbiakban: helyiség), melyeket bérbeadás útján lehet hasznosítani.

23. § Az üres helyiség bérletére pályázók közül az részesül előnyben, aki az adott bérlemény 6 havi bérleti díjának egyösszegű megfizetését vállalja.

24. § (1) A helyiségek határozott idejű bérleti szerződés formájában hasznosíthatóak a következők szerint:

- a) legfeljebb 5 éves bérleti szerződés formájában, vagy
- b) a bérleményben folytatni kívánt tevékenység ismeretében a tulajdonosi jogokat ellátó bizottság állásfoglalása alapján legfeljebb 10 éves bérleti szerződés formájában.

(2) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(3) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenység) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

(4) Bérlő a szerződés megszűnését megelőzően legalább 30 nappal kérheti annak újabb öt évre történő meghosszabbítását, amennyiben:

- a) a szerződésben, az Ltv-ben és a jelen rendeletben foglalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett és
- b) bérleti, illetve közüzemi díj tartozása nincs.

25. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség nyílászáróinak és burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakat szekrény, védő (elő) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, cseréjéről,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a települési hulladék elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a felújítással komfortosabbá vált helyiség értékének megfelelő emelt bérleti díj megfizetését vállalja.

26. § (1) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérbe adáskori állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

(2) Ha a bérlő a helyiséget az önkormányzatnak leadja, csak az építési engedéllyel és a bérbeadó hozzájárulásával elvégzett olyan értéknövelő beruházások megtérítésére tarthat igényt, melyek a helyiségből (annak állagának veszélyeztetése nélkül) nem hozhatók ki, amennyiben a felek közötti bérleti szerződés ettől eltérően nem rendelkezik.

27. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, vagy másik helyiség bérleti jogára elcserélheti. Az erre vonatkozó megállapodást írásba kell foglalni.

(2) A megállapodás megkötését követő 15 napon belül a cseréhez a bérbeadó hozzájárulását kell kérni.

(3) A megállapodásnak tartalmazni kell:

a) a helyiségek pontos címét, alapterületét, bérleti díját,

b) a helyiségekben folytatni kívánt tevékenységek megnevezését, csatolva az arra feljogosító engedély másolatát,

c) a cserepartner nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség fekvéséhez és a benne folytatni kívánt tevékenységhez igazodó újonnan megállapított bér megfizetését vállalja.

(4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha

a) a cserepartner az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,

b) a cserepartner tevékenysége más jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

28. § (1) A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor ad hozzájárulást, ha:

a) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,

b) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén, cserehelyiségre nem tart igényt.

(2) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha a befogadott:

a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,

b) tevékenysége más jogszabály rendelkezésébe ütközik.

29. § Az olyan helyiség bérlője, amely helyiségben a társasház közös tulajdonát képező szerelvények találhatóak, köteles a helyiség egy kulcsát a társasház közös képviselőjénél letétbe helyezni az esetleges kármegelőzés érdekében. A társasház közös képviselője és a bérlő ettől eltérő megoldásban is megállapodhatnak.

30. § Ha a helyiség bérlője cserehelyiség biztosításának igénye nélkül a helyiséget az önkormányzatnak leadja, részére — esetleges tartozásainak rendezése után — a 24. §-ban meghatározott díj visszafizetendő.

31. § A garázsok bérlőjét a tulajdonosi ügyekkel foglalkozó bizottság jelöli ki.

17. A lakások elidegenítésének szabályai

32. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő elővásárlási joggal érintett, határozatlan időre bérbe adott lakások elidegenítése az alábbi feltételekkel történik:

1. A képviselő-testület által minden év februári ülésén elfogadott értékesítésre kijelölt lakások esetén kerül sor.

2. A lakás eladási ára nem lehet kevesebb az ingatlan forgalmi értékénél.
 3. Amennyiben a vevő a vételárat egy összegben fizeti meg, úgy 5 % árengedmény illeti meg.
 4. Amennyiben a vevő hōsi halált halt személy – a halálesetkor együttélő – házastársa, élettársa, gyermeke és a vételárat egy összegben fizeti meg, úgy 40 % árengedmény illeti meg.
 5. Részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor az ingatlan forgalmi értékének 20 %-át kell megfizetni egy összegben. A fennmaradó vételár-rész 15 év alatt havi egyenlő részletekben fizetendő meg kamatmentesen és a szerződés megkötésének feltételeként vállalja, hogy az önkormányzat javára jelzálogjog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
- (2) Szociális bérlakás értékesítéséhez a mindenkori szociális ügyekkel foglalkozó bizottság véleménye szükséges.

33. § (1) Vételár hátralék esetén a megvásárolt lakás, illetőleg helyiség újabb megterheléséhez az önkormányzat a vételár-hátralék legfeljebb 50 %-át meg nem haladó összeg erejéig ad hozzájárulást.

(2) Aki a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségét megszegi, az a kedvezményeket elveszíti és a vételárhátraléka egy összegben esedékessé válik.

(3) Az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakásra köthető tartási vagy életjáradéki szerződés, ha a szerződés jogosultja (a lakás tulajdonosa) a mindenkori öregségi nyugdíjkorhatárt betöltötte, egyedülálló és tartásra kötelezett hozzátartozója nincs.

34. § Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiséget a bérlő vásárolja meg, nem számítható be az értéknövelő beruházások értéke a vételárba, továbbá 24. §-ban meghatározott, a bérleti jog megszerzéséért kifizetett ellenérték.

Záró rendelkezések

35. § (1) Az önkormányzati lakások bérletével kapcsolatban az érintett állampolgároknak személyes adatszolgáltatási kötelezettségük van, melynek tartalmát az 1. melléklet határozza meg.

(2) Amennyiben adatszolgáltatási kötelezettségének hiányosan tesz eleget, az ajánlat érvénytelen.

36. § (1) Ez a rendelet 2016. május 1. napján lép hatályba.

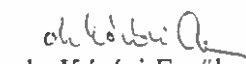
(2) Hatályát veszti:

1. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet
2. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 29/2006. (IX. 21.) önkormányzati rendelet
3. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 8/2007. (III.1.) önkormányzati rendelet
4. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 1/2008. (I.31.) önkormányzati rendelet
5. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 20/2008. (V.9.) önkormányzati rendelet
6. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 14/2009. (III. 30.) önkormányzati rendelet

7. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 29/2009. (VIII.13.) önkormányzati rendelet
8. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 35/2009. (X.30.) önkormányzati rendelet
9. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 38/2009. (XI. 27.) önkormányzati rendelet
10. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 22/2010. (VI.30.) önkormányzati rendelet
11. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 6/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet
12. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 12/2011. (III.30.) önkormányzati rendelet
13. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 14/2012. (III. 29.) önkormányzati rendelet
14. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 22/2012. (VI.28.) önkormányzati rendelet
15. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 25/2012. (IX.28.) önkormányzati rendelet
16. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2006. (III.30) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 8/2013. (II. 28.) önkormányzati rendelet



Michl József
polgármester



dr. Kórosi Emőke
jegyző

a 13/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelethez

A J Á N L A T
ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁS BÉRLETI SZERZŐDÉSÉHEZ

1. **Alulírott** leánykori név:
(szül. év, hó, nap:, anyja neve:))

Tata, szám alatti,
és házastársa (élettársa)..... leánykori név:
(szül. év, hó, nap:, anyja neve:))

Tata, szám alatti
lakosok

önkormányzati szociális bérlakás bérletére

ajánlatot teszünk.

2. Jelenlegi állandó adatai:

a/ bejelentett állandó lakás:

b/ tényleges tartózkodási hely:

c/ tatai állandó lakás bejelentésének időpontja:

d/ jelenlegi lakás nagysága, szobaszám:

e/ jelenlegi lakás komfortfokozata:

f/ milyen jogcímen laknak a lakásban:

g/ jelenlegi lakásban együttlakók száma:

h/ ajánlattevő(k) által kizárólagosan használt helyiségek száma:

3. Munkahelyre vonatkozó adatok:

a/ ajánlattevő munkahelyének megnevezése és címe:

.....
.....

munkaviszonyának kezdete:

b/ ajánlattevő házastársa (élettársa) munkahelyének megnevezése és címe:

.....

4. A bérelni kívánt lakásba **együtt költöző családtagok** neve, rokoni kapcsolat, születés
ideje:

.....
.....

5. Jövedelmi és vagyoni viszonyok:

	ajánlattevő	házas társ (élettárs)
főállásból származó 6 havi nettó átlagkereset		
egyéb munkajogi jogviszonyból származó havi átlagkereset		
családi pótlék		
gyermektartásdíj		
tulajdonában lévő ingatlan megnevezése és értéke		
tulajdonában lévő gépkocsi típusa és kora		
egyéb vagyon megnevezése		
egy főre jutó átlagjövedelem		

Kijelentem(jük), hogy saját tulajdonú ingatlannal nem rendelkezem(zünk), illetve nem idegenítettem(tünk) el.

Hozzájárulok(unk) ahhoz, hogy az ajánlaton szereplő személyes adataimat(inkat) az elbírálásig, kedvező elbírálás esetén a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az önkormányzat kezelje.

Tata, 20

.....
ajánlattevő(k) aláírása
elérhetőség:

INDOKOLÁS

A 1. §-hoz

A rendelet hatályáról rendelkezik.

A 2. §-hoz

Az önkormányzati lakások bérbe adásának általános feltételeiről rendelkezik

A 3. §-hoz

Meghatározza az önkormányzati lakások bérbe adásának jogcímeit.

A 4. §-hoz

Önkormányzati lakások bérbe adása szolgálati jelleggel

Az 5-6. §-hoz

Meghatározza az önkormányzati lakások bérbe adásának feltételeit szociális helyzet alapján.

A 7-8. §-hoz

Rendelkezik a költségalapon meghatározott lakbérű lakások bérbe adásának feltételeiről.

A 9-10. §-hoz

Meghatározza a devizahitelből eladósodottak, továbbá a vis maiorból nehéz helyzetbe kerültek részére lakás bérbeadásának feltételeit.

A 11. §-hoz

Rendelkezik a lakásbérleti szerződés megkötéséről.

A 12. §-hoz

A bérbeadói ellenőrzés idejéről rendelkezik.

A 13. §-hoz

A bérlőtársi szerződés feltételeiről rendelkezik.

A 14. §-hoz

A lakásba történő befogadásról rendelkezik.

A 15. §-hoz

Meghatározza az albérletbe adás szabályait.

A 16. §-hoz

Meghatározza a lakások lakbérének mértékét.

A 17. §-hoz

Meghatározza a lakbértámogatásban részesülők körét, mértékét.

A 18-21 §-hoz

Meghatározza a lakásbérlet megszűnésének feltételeit, a lakáshasználó díjfizetési kötelezettségét.

A 22-31. §-hoz

Meghatározza a helyiséggazdálkodás szabályait.

A 32-34. §-hoz

A lakások elidegenítésének szabályairól rendelkezik.

A 35-36.§-hoz

Az adatszolgáltatási kötelezettségről és a rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Tata, 2016. április 27.