

**Tiszavasvári Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (...) önkormányzati rendelete**

**a lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a lakáscélú
önkormányzati támogatásról**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(2) bekezdéseiben, a 4.§ (3) bekezdésében, az 5.§ (3) bekezdésében, a 12.§ (5) bekezdésében, a 15.§-ában, a 19.§-ban, a 20.§ (3) bekezdésében, a 21.§ (6) bekezdésében, a 23.§ (3) bekezdésében, a 27.§ (2) bekezdésében, a 31.§ (2) bekezdésében, a 33.§ (3) bekezdésében, a 34.§ -ában, a 35.§ (2) bekezdésében, a 36.§ (2) bekezdésében, a 42.§ (2) bekezdésében, az 54.§ (1) és (3) bekezdéseiben, az 58.§ (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva - Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 2.8. pontja által biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szociális és Humán Bizottság véleményének kikérésével, valamint Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.24. pontja által biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével, valamint a - lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró bérlők és bérbeadók érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések és az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § A Rendelet hatálya kiterjed

- a) a Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásra (továbbiakban: bérlakás) és nem lakás célú helyiségre (továbbiakban: helyiség).
- b) az Önkormányzat által nyújtott lakáscélú támogatásra.

2. § A tulajdonosi, valamint bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület, a Képviselő-testület illetékes bizottságai, valamint a Polgármester gyakorolja Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatában meghatározottak szerint.

3. § (1) A bérbeadó jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakásokra és nem lakáscélú helyiségre elővásárlási, valamint vételi jogával élni kívánó személy köteles az elidegenítéssel megbízott személy rendelkezésére bocsátani azon személyes adatait, melyek a tulajdonjog megszerzéséhez szükségesek, különös tekintettel az ingatlan-nyilvántartás ez irányú igényeire.

(3) A Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal a lakásigényléssel kapcsolatosan kezelt adatokat

- a) kérelmek elbírálását követően, a lakásigénylési kérelem elutasítását követően,
- b) pályázati eljárásban, annak sikertelensége esetén a pályázati határidő lejártát követő harmincadik napon valamennyi pályázó adatát, sikeres eljárás esetén a bérleti szerződés megkötését követő harmincadik napon a nyertes pályázón kívül a további pályázók adatait,
- c) a lakásbérleti szerződés megszűnését követően azonnal megsemmisíti.

II. Fejezet A lakások bérbeadásának jogcímei, általános szabályai

2. A lakások típusai

4. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások a lakás hasznosításának célját tekintve lehetnek:

- a) szociális helyzet alapján bére adható bérlakások (továbbiakban: szociális bérlakás),
- b) költségelví bérlakások:
 - ba) munkaköri lakások: önkormányzati intézményben dolgozó munkavállaló részére bére adható bérlakások (továbbiakban: munkaköri bérlakás),
 - bb) bérlőkijelölés alapján történő elhelyezésre szolgáló bérlakások (továbbiakban: bérlőkijelölésű bérlakás)
 - bc) városi közérdekből bére adott bérlakások: önkormányzati érdekből történő közérdekű feladatot ellátó személy részére bére adható bérlakások (továbbiakban: városi közérdekből bére adott bérlakás),
- c) „Esély és otthon – mindkettő lehetséges! Komplex beavatkozások a fiatalok elvándorlásának csökkentése érdekében Tiszavasváriban” megnevezésű EFOP-1.2.11-16-2017-00009 azonosítószámú pályázat keretében hasznosításra kerülő bérlakások (továbbiakban: „Esély és otthon lakások”).

(2) A Képviselő-testület a 4. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott „Esély és otthon lakások” kivételével a bérlakásokat a 4. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási cél alapján a lakás rendeltetésének megfelelően átminősítheti.

5. § (1) Szociális bérlakás bérlőjéül az jelölhető ki,

a) aki a tárgyévben lakásigénylési kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz és a felajánlott lakás kiutalásakor megfelel a szociális bérlakáshoz jutás feltételeinek, valamint vállalja a bérlakás szociális bérleti díjának megfizetését

b) méltányosságból, akinek önkormányzati bérlakásra fennálló lakásbérleti jogviszonya felmondásra került, de lakbér hátralékának teljes összegét a felmondást követő 1 hónapon belül megfizette a bérbeadó részére, lakáshelyzetét más módon nem tudja megoldani, továbbra is megfelel a szociális bérlakáshoz jutás feltételeinek és vállalja a bérlakás szociális bérleti díjának megfizetését.

(2) Munkaköri bérlakás bérlőjéül az jelölhető ki, aki az Önkormányzat valamely intézményénél foglalkoztatási jogviszonyban áll, vállalja a bérlakás költségalapú bérleti díjának megfizetését, és a Képviselő-testület bérlőnek kijelöl.

(3) Bérlőkijelölésű bérlakás bérlőjéül az jelölhető ki, akit a Képviselő-testület a bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv kiválasztása alapján bérlőnek kijelöl, és vállalja a bérlakás költségalapú bérleti díjának megfizetését.

(4) Városi közérdekből bére adott bérlakás bérlőjéül az jelölhető ki, aki Tiszavasváriban önkormányzati érdekből történő közérdekű feladatot lát el, vállalja a bérlakás költségalapú bérleti díjának megfizetését, és a Képviselő-testület városi közérdekből bére adott bérlakás bérlőjeként kijelöl.

3. Szociális bérlakások bérbeadása

6. § (1) Szociális bérlakás bérlőjéül az választható ki, aki jövedelmi, vagyoni és szociális helyzete folytán jogos lakásigényét más módon kielégíteni nem képes, és aki megfelel e Rendelet 5. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt feltételeknek.

(2) Szociális bérlakás bérlőjéül kiválasztható az a személy, aki e Rendelet 5. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak megfelel.

(3) Nem vehető fel a Lakásigénylők nyilvántartásába, valamint nem jogosult szociális bérlakásra az:

- a) akiknél az együtt költöző családtagokra figyelemmel a család egy főre eső nettó átlagjövedelmének mértéke a kijelölést megelőző 3 hónapban
 - aa) nem érte el a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 100 %-át, vagy
 - ab) meghaladja a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 1 és 2 fő esetén 630%-át, 3 fő esetén 440 %-át, 4 és ennél több fő esetén 340%-át.
- b) akinek önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya a felek közös megegyezésével úgy szűnt meg, hogy részére az Önkormányzat lelépési díjat fizetett.

(4) Szociális bérlakásra bérleti szerződés legfeljebb 5 éves időtartamú határozott időre köthető.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott időtartam lejártát követően meg kell vizsgálni a szociális bérlakásra való igényjogosultság feltételeinek meglétét:

a) Amennyiben a felülvizsgálat alkalmával megállapításra kerül, hogy a bérlő megfelel a szociális bérlakásra való jogosultság (3) bekezdés szerinti feltételeinek, a bérlő kérelmére a Képviselő-testület a bérleti jogviszonyt újabb, legfeljebb 3 éves időtartamra meghosszabbíthatja, a bérlakás a bérlő részére továbbra is, mint szociális bérlakás kerül bérbeadásra.

b) Az összesen 8 évet meghaladó bérleti jogviszony esetében, a rászorultság fennállása esetén, a bérlő kérelmére a Képviselő-testület a bérleti jogviszonyt

ba) határozatlan idejűre változtathatja, ha a bérlő betöltötte az öregségi nyugdíjkorhatárt.

bb) évenként meghosszabbíthatja, ha a bérlő orvos által igazolt, súlyos egészségügyi állapota indokolja.

c) Amennyiben a felülvizsgálat alkalmával megállapításra kerül, hogy a szociális bérlakásra való jogosultság (3) bekezdés szerinti feltételeinek a bérlő már nem felel meg, a bérlő kérelmére a Képviselő-testület a bérleti jogviszonyt újabb, legfeljebb 3 éves időtartamra meghosszabbíthatja, feltéve, hogy a bérlő vállalja a lakás költségalapú bérleti díjának megfizetését.

d) A bérleti szerződés nem hosszabbítható, amennyiben a bérlőnek a meghosszabbítás kérelmezésekor:

da) a bérleti díj, valamint a közműdíjak tekintetében 60 napot meghaladó tartozása van

db) megállapítható, hogy a bérlő a lakás karbantartásáról nem gondoskodott.

4. Munkaköri bérlakások bérbeadása

7. § (1) Munkaköri bérlakásra csak meghatározott időtartamra, a kijelölt bérlőnek a bérlőkijelöléskor fennálló munkaviszonya megszűnésének időpontjáig, de legfeljebb 10 éves időtartamra köthető lakásbérleti szerződés

(2) A szociális bérlakásra előírt jövedelmi jogosultsági feltételeket e bérlőkijelölésnél nem kell figyelembe venni.

(3) Munkaköri bérlakás bérlőjéül olyan személy jelölhető ki, aki megfelel e Rendelet 5. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(4) Munkaköri bérlakás bérlőjéül nem jelölhető ki az a személy, akinél e Rendelet 6. § (3) bekezdés b) pontjában foglaltak bármelyike teljesül.

(5) A munkaköri bérlakás bérlője köteles az Önkormányzat felé írásban bejelenteni munkaviszonyának megszűnését 15 napon belül.

5. Bérlőkijelölésű bérlakások bérbeadása

8. § (1) Önkormányzati bérlakásra a Képviselő-testület térítés ellenében egyszeri bérlőkijelölési jogot biztosíthat a településen működő bármely közfeladatot ellátó szerv részére a szerv működéséhez szükséges szakember lakhatásának biztosítására.

(2) A bérleti jogviszony a bérlőkijelölő szerv által meghatározott időtartamra jön létre.

(3) A bérlőkijelölésű bérlakás bérlője köteles az Önkormányzat felé írásban bejelenteni a bérleti jogviszony alapjául szolgáló körülmény megszűnését 15 napon belül.

6. Városi közérdekből bérbe adott és szociális intézményből elbocsátott személy részére kiutalt lakás bérbeadása

9. § (1) Városi közérdekből történő bérbeadás esetén azon személy részére utalható ki bérlakás, aki megfelel a Rendelet 5. § (4) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(2) Városi közérdekből bérbe adott bérlakásokra csak meghatározott időtartamra, a kijelölt bérlőnek a bérlőkijelöléskor közfeladatot ellátó szervnél fennálló foglalkoztatási jogviszonya megszűnésének időpontjáig köthető lakásbérleti szerződés

(3) A bérleti jogviszony alapjául szolgáló körülmény megszűnéséről az elhelyezést kezdeményező, és a bérlő 15 napon belül köteles az Önkormányzatot írásban haladéktalanul tájékoztatni.

(4) A szociális bérlakásra előírt jövedelmi jogosultsági feltételeket e bérlőkijelölésnél nem kell figyelembe venni.

(5) A városi közérdekből bérbe adott bérlakás bérlőjéül nem jelölhető ki az a személy, akinél e Rendelet 6. § (3) bekezdés b) pontjában foglaltak bármelyike teljesül.

(6) A bérlő kérelmére a Képviselő-testület a bérleti jogviszonyt határozatlan idejűre változtathatja, ha a bérlő olyan munkahelyről ment nyugdíjba, amely a közérdekből bérbe adható lakás kiutalási feltételének megfelelt.

10. § Szociális intézményből elbocsátott személy részére a Ltv. szerint kiutalt bérlakás bérleti szerződését határozott, vagy határozatlan időtartamra kell megkötni, annak függvényében, hogy a leadott lakásbérleti jogviszonya milyen időtartamra szól. Az új, határozott idejű szerződés megkötésénél a bérleti jog időtartamának legalább az előző szerződésben írt időtartamot el kell érnie, de nem haladhatja meg az 5 évet.

7. „Esély és otthon” lakások hasznosítása

11. § (1) Az „Esély és otthon” lakások felsorolását e rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(2) Az „Esély és otthon” lakások hasznosítására e rendelet szabályait Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a fiatalok ösztönző és lakhatási támogatásairól szóló 6/2021.(IV.30.) önkormányzati rendeletében foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

8. A szociális bérlakás igénylése

12. § (1) A szociális bérlakásra vonatkozó igényt évente egy példányban, a Rendelet 5.mellékletében található igénylőlapon lehet benyújtani a Tiszavasvári Polgármesteri Hivatalba.

(2) Szociális bérlakásra lakásigénylést Tiszavasvári városban állandó lakhellyel rendelkezők nyújthatnak be.

(3) Az igénylőlaphoz csatolni kell:

a) az igénylő és vele együtt költöző családtagoknak a kérelem benyújtását megelőző 3 hónap jövedelméről szóló nettó jövedelem igazolását.

b) igénylő nyilatkozatát, hogy a lakásigénylési kérelemhez benyújtott személyes adatait a lakásigénylési kérelem elbírálásáig, kedvező elbírálás esetén, a lakásbérleti szerződése megszűnéséig az Önkormányzat kezelje.

(4) Az igénylő az igénylés nyilvántartásba vétele után írásban köteles bejelenteni:

a) 30 napon belül a személyi, jövedelmi, családi és lakáskörülményeiben beállt lényeges változást, melynek következtében már nem felel meg a 6. §-ban foglalt feltételeknek.

b) ha a bérlakásra bármilyen ok miatt nem tart igényt.

(5) Szociális bérlakás megüresedése esetén, a bérlakás kiutalását megelőzően a tárgyévben nyilvántartásba vett lakásigénylőket, a részükre kiadott lakásigénylési nyomtatvány megküldése mellett meg kell nyilatkoztatni:

a) arról, hogy az igénylő a lakásigénylési kérelmét továbbra is fenntartja-e,

b) az igénylő és a vele együtt költözők jövedelmi, vagyoni helyzetéről, a Rendelet 12. § (3) bekezdésében meghatározott igazolások benyújtásával.

(6) Amennyiben a lakásigénylő a rendelet 6. § (3) bekezdése értelmében jogosult szociális lakásra, úgy a lakásügyben hatáskörrel rendelkező bizottság a rendelet 7. mellékletében szereplő pontrendszer, valamint amennyiben a lakásigénylési kérelemben feltüntetett adatok, információk alapján a lakásigénylőnél eseti helyszíni szemle megtartására került sor, annak megállapításai alapján javaslatot tesz a képviselő-testület felé az első és második helyen bérlőül jelölt személyekre azzal, hogy amennyiben az első helyen bérlőül jelölt személy a döntéstől számított 30 napon belül a lakásbérleti szerződést nem köti meg, úgy a lakásbérleti szerződés megkötésére a második helyen bérlőül jelölt személy jogosult.

(7) Azonos pontszámot elérő lakásigénylő esetén a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság környezettanulmányt végez, mely alapján javaslatot tesz a Képviselő-testület felé a bérlő személyére vonatkozóan.

(8) A lakásügyben hatáskörrel rendelkező bizottság a (7) bekezdésben foglaltakon túlmenően a kérelemben feltüntetett körülményeket vizsgálva helyszíni szemlét tarthat bármely lakásigénylőnél.

(9) Szociális lakás kiutalásánál a (6) bekezdéstől eltérően kivételt képezhet az a lakásigénylő, aki a Rendelet 6. § (3) bekezdése értelmében jogosult szociális lakásra és vállalja a lakás saját költségen történő felújítását, a közművek visszakapcsolatását, ezen költségeket megelőlegezi azzal, hogy:

a) a számlával igazolt felújítási költségek felét a bérleti díjba beszámíthatja, míg az ezen felüli költségréznek béreadó által, részére történő kifizetésére nem tart igényt.

b) a számlával igazolt közmű visszakapcsolási költségek teljes összegét a bérleti díjba beszámíthatja.

(10) Szociális lakás kiutalásánál a (6) bekezdéstől eltérően kivételt képezhet az a lakásigénylő, akinek sajátos élethelyzetére tekintettel a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság indokoltnak tartja a szociális lakás kiutalását. A Bizottság ebben az esetben köteles környezettanulmányt végezni, melynek alapján javaslatot tesz a Képviselő-testület felé a bérlő személyére vonatkozóan.

(11) A bérlőt a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság javaslatára a Képviselő-testület jelöli ki.

9. Munkaköri bérlakás igénylése

13. § A munkaköri bérlakásra vonatkozó igényt az igénylő a munkáltatói jogokat gyakorló vezető javaslatával, a Rendelet 5. mellékletében szereplő nyomtatványon nyújtja be az Önkormányzathoz. Ezen túl a munkáltatói jogokat gyakorló vezető a munkaköri bérlakások bérleti jogviszonyával kapcsolatosan egyéb jogosítványokkal nem rendelkezik.

10. Városi közérdekből bérbe adott bérlakás igénylése

14. § A városi közérdekből bérbe adott bérlakásra vonatkozó igényt az igénylő a munkáltatói jogokat gyakorló vezető javaslatával, a Rendelet 5. mellékletében szereplő nyomtatványon nyújtja be az Önkormányzathoz. Ezen túl a munkáltatói jogokat gyakorló vezető a városi közérdekből bérbe adott bérlakás bérleti jogviszonyával kapcsolatosan egyéb jogosítványokkal nem rendelkezik.

11. Bérleti szerződés tartalma

15. § Önkormányzati bérlakásra kötött bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlakás önkormányzati tulajdonára történő utalást,
- b) a bérlakásnak e rendelet szerinti típusát,
- c) a bérlakás azonosító adatait (címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata)
- d) a bérlő (bérlőtárs) személyazonosító adatait,
- e) a bérlet időtartamát,
- f) a lakbér összegét, és a bérbe adó által nyújtott külön szolgáltatást, annak díját, a lakbér és a külön szolgáltatás díjának fizetési módját, emelésének feltételeit,
- g) bérlő lakásfenntartással, állagmegóvással kapcsolatos feladatait,
- h) bérlő bejelentési kötelezettségét a saját tulajdonú lakásvásárlásról, lakásépítésről, valamint a lakásszerzés jogkövetkezményeit,
 - i) a használt bérlakás bérbeadásakor azon kikötést, hogy a bérlő a bérlakást megtekintette és az általa ismert állapotban veszi bérbe, így a bérbeadó nem felel a bérlakás azon hibáiért, hiányosságaiért, amelyeket nem ismer,
 - j) a bérlő kötelezettségét a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén,
 - k) azt, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a bérlakásban lakni, és az Ltv-ben foglalt kikötéseket azzal, hogy ezen rendelkezések megszegése felmondási ok,
 - l) bérbeadó azon jogosultságát, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – évente, a Ltv-ben foglaltak alapján legalább egyszer ellenőrizheti bérlő rendeltetésszerű lakáshasználatát, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, a lakás, az épület műszaki állapotát, stb. melyet bérlő tűrni köteles. Az ellenőrzés megakadályozása felmondási ok.
 - m) azt, hogy szünetel a bérlő lakásbérleti jogviszonya, amennyiben a bérbeadó az épületen olyan mértékű karbantartási, felújítási, helyreállítási, átalakítási munkát végez, mely csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhető el.

III. Fejezet

Lakásbérlet megszűnése

12. A bérlakás leadásának szabályai

16. § (1) A bérleti jogviszony megszűnésének időpontjáig a bérlő köteles a bérleti díjat, az egyéb szolgáltatások díját a bérbe adó részére időarányosan megfizetni.

(2) A bérlő a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a bérlakást tisztán, egyszeri festéssel, a bérlő karbantartási feladatai közé tartozó hiányosságok pótlásával köteles a bérbe adó részére átadni, mely alkalommal az átadás-átvételtől jegyzőkönyv készül.

(3) Az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a) a víz- villany- és gázóra átadásakor leolvasott állását, a mérőórák száma szerint,
- b) arra való kötelezettségvállalást a bérlő részéről, hogy a jegyzőkönyvben foglalt óraállásoknak megfelelően közműtartozását rendezi a közműszolgáltatóknál, miután a bérbeadó eljár a közműszolgáltatóknál a fogyasztó személyében történő változással kapcsolatban.
- c) azon hiányosságokat, amelyeknek rendbetétele a bérlő kötelessége,
- d) leltár szerint átadott ingóságok visszavételét,

e) amennyiben a bérlőnek a bérlakás leadásakor lakbér és egyéb díj hátraléka van, a bérlő hátralék megfizetésére vonatkozó nyilatkozatát.

(4) Amennyiben a bérlakást a bérlő bérbeadónak nem a (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelő állapotban adja át, illetve - határidő megjelölés mellett - határidőben nem szünteti meg a felmerült hiányosságokat, a munkálatokat bérbeadó bérlő helyett terhére, haladéktalanul elvégezteti.

(5) Amennyiben bérlő a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő napon a bérlakást bérbeadó részére nem adja át, a lakásbérleti jogviszony megszűnésének napjától jogcím nélküli lakáshasználóvá válik.

13. Felmondás

17. § (1) Írásban, fel kell mondani azon bérlő lakásbérleti jogviszonyát, akinek már 2 hónapot meghaladó mértékű lakbérhátraléka keletkezett, és azt a megadott határidőn belül, a felszólítás ellenére sem fizette meg.

(2) A mérlegelési jogkör gyakorlása alkalmával kizárólag rendkívüli méltánylást igénylő élethelyzet fennállását lehet figyelembe venni.

(3) A Képviselő-testület felmondást követő 4 hónapon belül kezdeményezi a jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetését és megindíthatja a kilakoltatási eljárást.

14. A jogcím nélküli lakáshasználat

18. § Ha az önkormányzati bérlakásban a bérleti jogviszony megszűnése után olyan személy marad vissza, aki a Ltv. értelmében bérleti jog folytatására nem jogosult, rá a jogcím nélküli lakáshasználóra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

19. § (1) A bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megszűnése után a lakásban maradó, és a lakást jogcím nélkül használó a lakbérrel azonos mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni, mely két hónap elteltével nem emelkedik.

(2) A lakáshasználati díjat lakbér emelés esetén az új bérleti díjnak megfelelően értelemszerűen aktualizálni kell.

15. A pénzbeli térítés szabályai

20. § (1) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén azok kaphatnak lelépési díjat - amely az éves lakbérnek megfelelő összeg - akik beköltözéskor lakás használatbavételi díjat fizettek.

(2) Lakásvásárlásnál hat hónapig, míg építkezésnél két évig jogosult a volt bérlő a lakás használatára. Ebben az esetben a pénzbeli térítés 50 %-át a bérbe adó jogosult a bérlemény leadásáig visszatartani.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott visszatartott összeg a bérlőnek a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadását követő 8 napon belül jár.

(4) Pénzbeli térítés csak az 1994. június 30. napja előtt keletkezett, határozatlan időre szóló bérleti jogviszonynak az (1) bekezdésben szabályozott módon történő megszűnése esetén adható.

(5) A pénzbeli térítésre fordítandó összeget a költségvetési rendeletben kell minden évben előirányozni

IV. Fejezet **A bérlőtársi és albérleti szerződés**

16. Bérlakásba történő befogadás

21. § (1) A bérlakásban lakó bérlő kérésére a lakásba költöző szülőjével, vagy gyermekével bérlőtársi szerződést lehet kötni, kivéve, ha már van bérlőtárs.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozottakon túlmenően bérlőtársi szerződést kötni nem lehet.

(3) Bérlakásra társbérleti szerződést nem lehet kötni.

22. § (1) Önkormányzati bérlakásba a Ltv. szerint befogadható személyeken kívül más személyt a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság hozzájárulásával lehet befogadni, abban az esetben, ha a bérlőnek nincs lakbérhátraléka és a bérlakás egy használatára legalább 6 m²-es lakószobarész jut.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni, a lakásban lévő vagyontárgyait a bérlakásból elszállítani, a bérlakást a bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

23. § Önkormányzati bérlakásra a bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést nem köthet.

17. Albérleti szerződés jóváhagyása

24. § (1) A határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnal rendelkező bérlő az önkormányzati bérlakás egy részét írásbeli szerződéssel albérletbe adhatja. Az albérletbe adott lakrész alapterülete nem haladhatja meg a bérlő kizárólagos használatában maradó lakrész alapterületét.

(2) Az albérleti díj mértéke nem haladhatja meg a lakbér területarányos mértékét.

(3) A bérlő az albérleti szerződést köteles albérleti hozzájárulás végett záradékolás céljából a polgármesternek megküldeni. A szerződésben többek között meg kell jelölni az albérelő által kizárólagosan használni kívánt helyiséget, az albérleti időtartamát és az albérlet díját.

(4) A polgármester az (1) bekezdésbe ütköző albérletnél az albérletbe adáshoz nem járul hozzá, egyébként azt nem tagadhatja meg.

(5) Albérleti szerződés határozott időre, legfeljebb egy évi időtartamra köthető.

(6) Határozott idejű, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő a lakásra albérleti szerződést nem köthet.

(7) A bérlő a jóváhagyott tartalomtól eltérő feltételekkel albérleti szerződést nem köthet.

V. Fejezet **A lakásbérletre vonatkozó egyéb szabályok**

18. A bérlet ellenőrzése

25. § (1) A bérbeadó a 15. § 1) pontja szerint végzi a bérlakások ellenőrzését.

(2) A bérbeadó ellenőrzi, hogy a lakáshasználat során a bérlő betartja-e az Ltv., továbbá a Rendelet előírásait, valamint a bérleti szerződésben foglaltakat, különös tekintettel a rendeltetésszerű használatra,

a lakásban lakó személyek bentlakásának jogcímére. Ezen túlmenően az ellenőrzés kiterjed a lakás, a lakóépület műszaki állapotára is. Az ellenőrzés eredményéről a Képviselő-testület számára évente beszámolót kell készíteni.

(3) Amennyiben a bérbeadó az ellenőrzés során a bérlő részéről valamely kötelezettség megsértését tapasztalja, felmondással élhet.

19. A lakbér mértéke

26. § (1) A bérlakások havi bérleti díjának mértékét a lakásügyben hatáskörrel rendelkező bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület állapítja meg. A lakbér mértékét a Rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A lakbért és a lakásbérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatások díját a bérlő minden hónapban előre, a hónap 10. napjáig köteles a bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a késedelem napjától számítva a mindenkori Ptk. szerinti kamatot is köteles a bérbeadó részére megfizetni.

(3) Az önkormányzati bérlakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen ha a szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe, vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megteríteni amennyibe az adott szolgáltatás nyújtása a bérbeadónak az önkormányzati lakás vonatkozásában került. Ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személy közreműködésével nyújtja, megállapodhat a szolgáltatást nyújtó harmadik személlyel, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől beszedheti.

(4) A bérbeadó a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használatáért, amelyek egyedi fogyasztása mérhető, a mért értékeknek megfelelő díjat jogosult beszedni. A bérbeadó a díj megfizetését csak akkor kérheti, ha a közös használatra szolgáló helyiségek használatára vonatkozóan az azokat használó bérlőkkel előzetesen megállapodást kötött.

27. § A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek befolyt bérleti díjából 40 % Felújítási Alapot kell képezni.

VI. Fejezet Lakbértámogatás

20. A lakbértámogatás megállapításának és folyósításának rendje

28. § (1) Lakbértámogatás állapítható meg azon szociális bérlakásban lakó bérlő részére, akinek a bérlakásra megállapított lakbér megfizetése a bérlő jövedelmi viszonyaihoz mérten aránytalanul nagy terhet jelent.

(2) A lakbértámogatásra irányuló kérelmeket a 6. mellékletben található igénylőlapra kell benyújtani a Tiszavasvári Polgármesteri Hivatalba, melyhez csatolni kell a bérleményben lakó közös háztartásban élők – a kérelem benyújtását megelőző – 3 havi nettó jövedelméről szóló igazolását.

(3) Lakbértámogatásra jogosult a szociális bérlakás bérlője, amennyiben

- a) a bérlő és a vele egy háztartásban élők egy főre eső havi nettó jövedelme az szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 200 %-át nem haladja meg, és
- b) a szociális bérlakás lakásbérleti díja eléri, vagy meghaladja a bérlő és a vele egy háztartásban élők havi összjövedelmének a 30 %-át, és
- c) lakbérhátralékkal nem rendelkezik.

(4) A lakbértámogatás mértéke 2.500 Ft/hó.

(5) A lakbértámogatást a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság állapítja meg.

(6) A támogatás a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnéséig, de legfeljebb a lakbértámogatásra való jogosultság fennállásának időtartamára állapítható meg. A támogatás folyósításának kezdete a lakásügyben hatáskörrel rendelkező bizottság döntését követő hónap első napja.

(7) A lakbértámogatásban részesülő bérlő köteles bejelenteni a Tiszavasvári Polgármesteri Hivatalba jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett minden olyan lényeges változást, amely a támogatás megállapítását, vagy folyósítását befolyásolja, a változás bekövetkeztétől számított 15 napon belül.

(8) A támogatás megszűnik:

a) ha a bérlő lakásbérleti jogviszonya megszűnik,

b) ha a támogatás megállapításának feltételei már nem állnak fenn és ezt a tényt a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság megállapítja,

c) a jogosult a támogatásról lemond,

d) ha bérlő részére települési lakhatási támogatást állapítottak meg.

(9) Meg kell szüntetni a lakbértámogatás folyósítását és a bérlő a kifizetett támogatást a Ptk. szerinti kamattal terhelt köteles visszafizetni:

a) ha a bérlő arra nem is lett volna jogosult,

b) ha a (7)_bekezdésben foglalt kötelezettségét a bérlő elmulasztja, a jövedelemváltozás időpontjára visszamenőlegesen.

c) ha a lakbér megfizetésével a bérlő késedelembe esik.

VII. Fejezet **A helyiségek bérbeadása**

21. A helyiségek bérbeadásának szabályai

29. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira, kötelezettségeire, - a helyiségekre vonatkozó speciális szabályok kivételével - a lakásbérlet szabályait kell értelemszerűen alkalmazni.

(2) Helyiséget a következő célokra lehet bérbe adni:

a) a lakosság ellátását szolgáló termelő, kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátói célra,

b) irodai célra,

c) az előzőekhez szükséges raktározási célra, valamint

d) gépkocsi tárolási célra

(3) Meghatározott célra épült helyiséget más célra bérbe adni kizárólag a Képviselő-testület határozata alapján lehet.

30. § (1) Az üres helyiség bérlőjét az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló hatályos rendelet szabályai szerint kell kiválasztani.

(2) A helyiséget annak kell bérbe adni:

a) akinek a személyéről a Képviselő-testület egyedi határozatban döntött;

b) aki a bérleti jogot pályázat útján nyerte el;

c) aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg, vagy egyébként cserhelyiségre jogosult.

31. § (1) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtárs megállapodtak és vállalják e rendeletben a bérbeadói hozzájáruláshoz kikötött feltételek teljesítését, valamint a bérbeadó ehhez hozzájárult.

(2) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, amely méreténél fogva erre alkalmas és a leendő bérlőtársak a helyiségben az eredeti - a bérleti szerződésben rögzített - célnak megfelelő tevékenységet folytatnak.

(3) A bérbeadó a hozzájárulás feltételeként a helyiségbér magasabb összegű, egyedileg megállapított bérleti díj megfizetését is kikötheti.

(4) Amennyiben a bérlőtársak a szerződéskötésben tett ajánlatukban a (3) bekezdésben előírt feltételeket nem vállalják, bérlőtársi szerződés velük nem köthető.

32. § (1) Helyiséget fő szabályként legfeljebb öt éves időtartamra lehet bére adni.

(2) Határozatlan idejű bérbeadásról a Képviselő-testület egyedi határozattal dönt.

33. § (1) A bérbeadó - ha a bérlő az e rendeletben meghatározott feltételeket vállalja - a helyiség egy részének meghatározott időre szóló albérletbe adásához hozzájárulhat.

(2) Az albérleti díj mértéke nem haladhatja meg a bérleti díj mértékét.

(3) A hozzájárulás feltétele:

a) annak kikötése, hogy az albérelő a helyiségrészt a szerződés időpontjának lejártakor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti és a tulajdonossal szemben semmiféle további igényt nem érvényesít.

b) a bérlő nem rendelkezik bérleti díj hátralékkal

(4) Amennyiben a bérlő a hozzájárulás feltételeit nem vállalja, úgy a bérbeadó az albérletbe adáshoz a hozzájárulást megtagadja.

(5) Amennyiben a bérlők a helyiséget egymás között el akarják cserélni, a hozzájárulás feltétele:

a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem lehet ellentétes a helyiség hasznosításának céljával;

b) az új bérlő vállalja a helyiségre vonatkozó hatályos bérleti szerződési feltételeket.

c) a bérlők nem rendelkeznek bérleti díj hátralékkal

34. § (1) A bérbeadó a bérleti szerződés megkötésekor a szerződés fennállása alatt évenként változó bérleti díjban állapodhat meg a bérlővel. A bérleti díj mértékét a Képviselő-testület évenként felülvizsgálja.

(2) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat útján történik, akkor a szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes pályázó elfogadott ajánlata tartalmaz.

(3) Ha a bérbeadó a bérlővel a bérleti díj mértékének tekintetében nem tud megállapodni, a bérbeadó a szerződést nem köti meg.

35. § Fel kell mondani azon bérlők helyiségbérleti jogviszonyát, akiknek 2 hónapot meghaladó mértékű bérleti díjhátralékuk keletkezett, és azt a megadott határidőn belül, a felszólítás ellenére sem fizették meg.

VIII. Fejezet

Lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos szabályok

22. Bérlakások elidegenítésének szabályai

36. § A lakásokat és helyiségeket a Képviselő-testület jelöli ki elidegenítésre.

23. A vételár megállapítása

37. § A forgalmi érték megállapítása az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló hatályos önkormányzati rendeletben foglaltak szerint történik és a vételárat a Képviselő-testület állapítja meg.

24. Bentlakó bérlő részére történő elidegenítés szabályai

38. § (1) Ha a bérbe adott önkormányzati bérlakást a Ltv-ben felsorolt elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, akkor a lakás vételára helyi forgalmi érték 100 %-a.

(2) A lakóingatlanok az Ltv. szerint elővásárlási jog jogosultja által történő megvásárlása esetén, a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni. A vételárhátralékra a jogosult kérelmére 15 évre szóló részletfizetést kell biztosítani.

(3) A részletfizetés időtartama alatt a vevő a fennálló vételárhátralékra kamatot köteles fizetni, melynek éves mértéke a Ptk. szerint pénztartozásra megállapított mindenkor érvényes törvényes kamat.

(4) Ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben megfizeti, vagy a vételárhátralékot a szerződés megkötésétől számított egy éven belül teljes összegben kifizeti akkor a vételárból, vagy – az egy éven belüli kifizetés esetén – vételárhátralékból 30 % árengedményt kell adni.

(5) Amennyiben a vételárhátralék teljes összegű kifizetése a szerződés aláírását követő egy éven túl történik, a vételárhátralékból az árengedmény mértéke – a szerződéskötés napjához viszonyítva öt éven belül 20 %, tíz éven belül 10 %, a szerződéskötés napjától számított 10. évtől pedig a törlesztési idő végéig 5 %.

(6) Ha a vevő a lakás megvásárlását részletfizetéssel vállalta, de a szerződés megkötésekor az esedékes 20 % megfizetésén túl többletbefizetést teljesít, vagy ezt követően az egy évben esedékes törlesztés összegén felül teljesít többletbefizetést, a többletbefizetés 5 %-a a vételár-hátralék összegéből kedvezményként levonásra kerül. Amennyiben a vevő valamely évben kedvezményt kapott és ezt követően az esedékes részlet megfizetésével késedelembe esik, a kapott kedvezményt elveszíti, és azt kamatokkal együtt kell tartozásként ismételtelen előírni.

(7) A (4) – (6) bekezdésekben megállapított árengedmény, vagy kedvezmény a vevőt csak akkor illeti meg, ha a vételárat, valamint a fennálló vételárhátralékát készpénzben egyenlíti ki.

(8) Ha a vevőnek 3 hónapot meghaladó vételárhátraléka van, és tartozását felszólítás ellenére sem fizeti meg, akkor az Önkormányzatot visszavásárlási jog illeti meg. A visszavásárlási árból – amely azonos az eredeti vételárral – le kell vonni a vevőnek a lakással kapcsolatosan felmerült ki nem egyenlített tartozásait.

(9) A visszavásárlás jogát a Képviselő-testület gyakorolja.

(10) Amennyiben elővásárlási jog gyakorlásán kívüli esetben kívánja bentlakó jogosult az önkormányzati tulajdonú bérlakást megvásárolni, a vételár a lakottság tényének figyelembevételével a piaci viszonyoknak megfelelő összegben kerül megállapításra. A lakás vételárat az adás-vételi szerződés vevő részéről történt aláírásával egyidejűleg kell az Önkormányzat részére megfizetni.

25. Bérlőkijelöléssel érintett lakások elidegenítésének szabályai

39. § A bérlőkijelölési joggal érintett lakások elidegenítésére jogosultnak az elidegenítéshez történő hozzájárulása akkor fogadható el, ha a jogosult a Képviselő-testülettel megállapodást köt az elidegenítésből befolyó bevétel megosztására, vagy írásban nyilatkozik, hogy a hozzájárulása kapcsán az Önkormányzattal szemben követelése nincs.

26. Kívülálló személy részére történő elidegenítés szabályai

40. § (1) Ha elővásárlási joggal nem rendelkező, kívülálló személy vásárolja meg a lakást, akkor a vételár a lakott forgalmi érték. A lakott forgalmi érték a lakás helyi forgalmi értékének 70%-a. A lakás vételárát az adás-vételi szerződés vevő részéről történt aláírásával egyidejűleg kell az Önkormányzat részére megfizetni.

(2) A kívülállóval az adásvételi szerződés csak akkor köthető meg, ha vállalja, hogy a bentlakó bérlővel az önkormányzati bérlakásra megállapított feltételekkel bérleti szerződést köt.

27. Üres lakások elidegenítésének szabályai

41. § (1) Az elidegenítésre kijelölt üres önkormányzati lakás versenyeztetés útján történő értékesítése esetén az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet mellékletében szereplő versenyeztetési szabályzatot kell alkalmazni az e rendeletben meghatározott eltérésekkel. A licittárgyalás időpontjáról a lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság elnökét értesíteni kell.

(2) Az értékesítés feltételeit a pályázati felhívásban kell meghatározni.

(3) A pályázati felhívásban közölni kell a versenyeztetési szabályzatban előírtakon túl a lakás szobáinak számát, komfortfokozatát, valamint a versenytárgyalás megnyerése esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a vevő által fizetendő foglaló mértékét. Lehetőséget kell biztosítani az érdeklődőknek arra, hogy a pályáztatásra kerülő lakást megtekinthessék.

(4) A pályázat elbírálásánál csak olyan jelentkező vehet részt, aki a [\(3\) bekezdés](#)ben hivatkozott összeget letétbe helyezte a pályázati felhívásban meghatározott módon, továbbá bérleti díj, tartozása igazoltan nincs.

28. Helyiségek elidegenítésének szabályai

42. § (1) A helyiségek elidegenítése esetén a lakások értékesítésére vonatkozó szabályokat – az alábbi eltérésekkel – kell alkalmazni.

(2) Nem jelölhetők ki elidegenítésre azok a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek oktatási, nevelési, művelődési, kulturális és egészségügyi feladatok ellátására szolgáló épületekben találhatóak.

(3) A helyiségek vételára az ingatlan helyi forgalmi értékének 100%-a, amely összegből a Képviselő-testület vételárkedvezményt adhat.

(4) Megüresedett nem lakás céljára szolgáló helyiséget, - ha az, bérlet útján 6 hónapon belül nem kerül hasznosításra - nyilvános versenytárgyaláson, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet mellékletében szereplő versenyeztetési szabályzatban foglaltak szerint lehet értékesíteni.

29. Vételi jog biztosítása és az ezzel kapcsolatos eljárási szabályok

43. § (1) A Képviselő-testület a nem állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került lakásokra vonatkozóan kijelölheti azon ingatlanok körét, melyekre

a) fennálló bérleti jogviszony esetén a bérlőnek, jogcím nélküli használat esetén a használónak;
b) a bérlőtársaknak egyenlő arányban;
c) az a)-b) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonának, valamint örökbe fogadott gyermekének (továbbiakban: jogosultak) vételi jogot biztosít. A vételi joggal érintett lakások körét a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A kijelölelésről az Önkormányzatnak írásban kell értesítenie a jogosultat.

(3) A kijelölelésről szóló okiratnak az ingatlan vételárát, a fizetés módját, határidejét és a további szerződéses feltételeket is tartalmaznia kell.

(4) Az ingatlan vételára – a jogosult által arra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások összegével csökkentett – helyi forgalmi érték 70 %-a.

(5) A jogosult a vételi jogával a vételi jogot alapító okirat keltétől számított 150 napon belül, írásban élhet (nyilatkozat), a vételár egyidejű megfizetése mellett. A nyilatkozatot az Önkormányzat részére kell megküldenie. Amennyiben vételi jogának gyakorlása érdekében a jogosult hitelt kíván felvenni az ingatlan megvásárlására, az ezzel kapcsolatos további nyilatkozatokat a tulajdonos Önkormányzat képviselőjében a polgármester jogosult és köteles megtenni. A jogosultak figyelmét ekkor külön is fel kell hívni az előzőekben rögzített fizetési határidőre.

30. Az értékesítésre vonatkozó közös szabályok

44. § (1) Az elidegenítéssel megbízott jogi-, vagy természetes személy köteles a szerződéskötés feltételeiről a bérlő részére tájékoztatást adni és az eladási ajánlatot írásban megküldeni.

(2) A feltételek közzlése után a vevő 30 napon belül köteles ugyancsak írásban nyilatkozni a tényleges vételi szándékáról.

(3) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést nem köti meg, akkor az eladót a felajánlott vételár összegszerűsége 6 hónapig köti. Ismételt vásárlási szándék esetén (6 hónap eltelte után) a vevővel az új forgalmi értéknek megfelelő vételárát kell közölni és követelhető a korábban megíusult szerződés előkészítésével felmerült költség megtérítése is.

(4) Az elidegenített önkormányzati bérlakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre a fennálló vételhátraléokra és járulékai erejéig Tiszavasvári Város Önkormányzata javára jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(5) A (4) bekezdés szerinti jelzálogjogot, az elidegenítési és terhelési tilalmat csak akkor lehet az ingatlan-nyilvántartásból törölni, ha a vevő a még fennálló vételárhátralékát teljes mértékben kiegyenlíti.

(6) A jelzálogjog fennállása alatt az ingatlant csak az értéknövelő beruházásokra vagy az egész épület felújítására felvett és e célra felhasznált hitelekkel lehet megterhelni.

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás megadására a Képviselő-testület jogosult.

(8) Önkormányzati tulajdonban lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre az adásvételi szerződés a bérlővel, mint vevővel addig nem köthető meg, amíg a bérlőnek bérleti díj, helyiség esetében adó, illetve a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van, vagy csőd-, illetve felszámolási eljárás alatt áll.

(9) Az elővásárlási-, vagy vételi jogával élő bérlő köteles a (8) bekezdésben foglaltakkal kapcsolatos igazolást beszerezni és az elidegenítéssel megbízott személynek becsatolni.

31. Értelmező rendelkezések

45.§ E rendelet alkalmazásában:

1. bérbeadó: Tiszavasvári Város Önkormányzata, mint ingatlan tulajdonos
2. lakásügyben hatáskörrel rendelkező Bizottság: Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete Szociális és Humán Bizottsága
3. önkormányzati és városi közérdek: minden olyan, a város érdekét megvalósító cél, amely különösen a város biztonságát, egészségügyét, oktatását, közművelődését, gazdaságát, sport- és ifjúságvédelmi feladatainak ellátását szolgálja
4. sajátos élethelyzet:
 - a) a lakásigénylő lakása elemi kár vagy egyéb káresemény bekövetkezése miatt lakhatatlanná vált és lakhatását nem tudja más módon megoldani;
 - b) rossz lakáskörülmények miatt kiskorúak lakhatása kerül veszélybe.
5. külön szolgáltatások körébe tartozik:
 - a) víz és csatornahasználati díj
 - b) lépcsőház világítás áramdíja
 - c) karbantartási díj
6. rendkívüli méltánylást igénylő élethelyzet:
 - a) a bérlő egészségügyi okok miatt nem tudja rendszeresen fizetni a lakbért és a külön szolgáltatások díját;
 - b) a bérlő lakhatását nem tudja más módon megoldani és a bérlővel egy háztartásban lakó kiskorú gyermekek lakhatása kerül veszélybe
7. lakás használatbavételi díj: azon bérlők által fizetett díj, akik a lakásbérleti szerződés megkötésekor az 1/1997. (II.8.) Korm. rendelet, valamint 1/1971. (II.8) ÉVM. rendelet alapján lakásépítési hozzájárulást, lakáshasználatbavételi díjat fizettek a bérbeadó részére.
8. lakásigénylők nyilvántartása: tárgyévben Önkormányzathoz lakásigénylési kérelmet benyújtó lakásigénylők nyilvántartása
9. Ptk. rövid megjelölés alatt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt kell érteni

IX. Fejezet

Záró rendelkezések

46. § (1) A Rendelet 2. melléklete tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat hasznosítási módjuk szerinti csoportosításban.

(2) Folyamatosan vizsgálni kell a szociális bérlakásként hasznosított lakások bérlői jövedelmi viszonyait. Amennyiben nem állnak fenn a szociális bérlakáshoz jutás feltételei, vagy bérlő az ellenőrzés alkalmával nem igazolja a szociális bérlakásra való jogosultságának feltételeit, a vizsgálat befejezését követő hónap első napjától a költségelvű lakásbérleti díjat köteles megfizetni.

(3) A munkaköri szolgálati lakás bérlője kérheti a költségalapú bérleti díj mérséklését, ha a jövedelmi viszonyaiban olyan mértékű változás következik be, amely alapján a kérelmező és a vele egy háztartásban élők egy főre eső nettó átlagjövedelme - figyelembe véve a bérlő kérelme benyújtását megelőző utolsó 3 hónap nettó jövedelmét - alapján megfelel a Rendelet szociális bérlakáshoz jutás feltételeiről szóló rendelkezéseinek, számára a szociális bérlakásokra érvényes bérleti díjat kell megállapítani.

(4) A Rendelet 2024. április 1. napján lép hatályba.

(5) Hatályát veszti Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a lakáscélú önkormányzati támogatásról szóló 12/2019. (IV.1.) önkormányzati rendelet.

1. melléklet

Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások havi bérleti díjairól

	A	B
1.	összkomfortos lakás bérleti díja	372 Ft/m ² /hó
2.	komfortos lakás bérleti díja	343 Ft/m ² /hó
3.	félkomfortos lakás bérleti díja	143 Ft/m ² /hó
4.	komfort nélküli lakás bérleti díja	125 Ft/m ² /hó
5.	költségelven megállapított bérleti díj	515 Ft/m ² /hó

2. melléklet

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások hasznosítási módjáról

1. Szociális bérlakások

A	B
1 Ady E. u. 10.	III/3.
2 Ady E. u. 14.	II/3.; III/5.
3 Egység u. 2.	1 db
4 Gépállomás u. 18.	2 db
5 Katona J. u. 8.	1 db
6 Kossuth u. 2.	II/1.; II/6.
7 Kossuth u. 3.	fsz/1.; I/4.; I/5.; I/6.; II/7.; III/10.; III/11.; III/12.
8 Kossuth u. 6.	I/3.; I/5.; I/6.; II/7.; III/15.; III/17.
9 Krúdy u. 4.	II/3.
10 Krúdy u. 16.	III/7.
11 Kodály Zoltán u.5-7.	4 db
12 Mihálytelep u. 8.	1 db
13 Óz u. 6	1 db
14 Deák F. u. 19/a.	3 db
15 Szarvas u. 6.	1 db
16 Széchenyi u. 18.	1 db
17 Szilágyi u. 3.	1 db
18 Szabó Magda u. 18.	1 db
19 Vasvári P. u. 6.	II. lépcsőház IV/10.
20 Víz u. 8.	1 db

2. Munkaköri bérlakások

A	B
1 Kossuth u. 3.	fsz/2.
2 Krúdy u. 14.	III/7.
3 Vasvári P. u. 110.	1 db

3. Bérlőkijelölésű bérlakások

A	B
1 Vasvári P. u. 6.	I. lépcsőház I/1.;I/2.;I/3.; II/4.; II/5; II/6.;III/7.; III/8; IV/11.
2 Vasvári P. u. 6.	II. lépcsőház I/1.; II/6.; III/7; III/8.; III/9.; IV/11.

4. Városi közérdekből bérbe adott bérlakások

A	B
1 Báthori u. 6.	
2 Fehértói u. 2/b.	
3 Kossuth u. 6.	I/1.; I/4.
4 Kossuth u. 3.	II/8.
5 Krúdy Gy. u. 16.	III/8.

3. melléklet

Az Önkormányzat tulajdonában lévő a vételi joggal érintett lakások

	A	B
1	Egység u. 2	1 db lakás
2	Katona József u. 8.	1 db lakás
3	Krúdy u. 14. III/7.	1 db lakás
4	Krúdy u. 16. III/7.	1 db lakás
5	Mihálytelep u. 8	1 db lakás
6	Őz u. 6.	1 db lakás
7	Szarvas u. 6	1 db lakás
8	Széchenyi u. 18.	1 db lakás
9	Szabó Magda u. 18.	1 db lakás
10	Víz u. 8	1 db lakás

4. melléklet

„Esély és otthon lakások”

	A	B
1	Bercsényi u. 3	1 db
2	Bocskai u. 77.	1 db
3	Kossuth u. 2.	III/1.
4	Vasvári P. u. 93.	1 db 80 m ² -es; 1 db 58 m ² -es lakás
5	Károly Róbert u. 2/B.	2 db

KÉRELEM Önkormányzati lakás igényléséhez

1. Személyes adatok

A kérelmező személyére vonatkozó adatok:

Neve:

Születési neve:

Anyja neve:

Születési helye, ideje(év, hó, nap):.....

Állandó lakcím:település
.....utca.....házsám.....épület/lépcsőház.....emelet,ajtó

Ideiglenes tartózkodási helye:
.....település
.....utcaházsámlépcsőházem.,ajtó

Kérelmezővel közös háztartásban (azonos lakcímen) élők száma:fő

Kérelmező háztartásában élők személyi adatai:

Név szül.hely, idő anyja neve rokon kapcsolat megjelölése

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....
- 8.....
- 9.....
- 10.....

2. Jövedelmi adatok:

A kérelmező, valamint a vele közös háztartásban élő személyek **utolsó három havi nettó átlag jövedelme** forintban:

A jövedelmek típusai

kérelmező jövedelme	kérelmezővel közös háztartásban élő házastárs (élettárs) jövedelme	kérelmezővel közös háztartásban élő 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. Járási Hivatal, 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.)

10. A család összes nettó jövedelmét csökkentő tényezők (tartásdíj összege)

Megjegyzés: A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező és a vele együtt költöző családtagok utolsó 3 havi nettó jövedelméről szóló igazolásokat (bérjegyzék, munkáltatói igazolás, nyugdíj esetében a nyugdíjértesítő, a családi pótlék, a GYES, a GYET és a fogyatékosági támogatás (FOT) igazolását, gyermektartásról szóló igazolást.)

3. Nyilatkozat a lakásigénylő jelenlegi lakáshelyzetéről

A lakásigénylő milyen jogcímen lakik a jelenlegi lakásban (gyermek; testvér; unoka; rokon; bérlő; szívességi lakáshasználó stb.)

Mióta lakik a lakásban?

Az elmúlt 12 hónapban Tiszavasvárin kívül volt-e más lakóhelye, állandó bejelentett lakcíme, ha igen, hol?

A lakás tulajdonosának neve

Hányan laknak a jelenlegi lakásban összesen?

A lakás nagysága (m²)

Hány szobás a lakás?

A lakásigénylő családjával hány szobát használ kizárólagosan?

Milyen komfortfokozatú a lakás?

(összkomfortos; komfortos; komfort nélküli)

Milyen a lakás műszaki állapota?

(jó; közepes; rossz; alap nélküli, régi építésű lakás; falak nedvesek; stb.)

4. Nyilatkozat a lakásigénylő vagyoni helyzetéről

Van-e saját tulajdonú beköltözhető lakása a településen, vagy a településen kívül, ha igen, hol (címe)?

Van-e a tulajdonában építési telek, ha igen hol (címe)?

Értékesített-e lakóingatlant,

ha igen hol (címe), mikor, mennyiért?

Van-e üdülőingatlana, ha igen hol (címe)?

Van-e termőföld tulajdona,

ha igen hol (hrszt), nagysága (m²), AK értéke?

Rendelkezik-e gépjárművel,

ha igen milyen típusú, évjáratú?

Felelősségem tudatában kijelentem, **hogy a jelen kérelemben foglalt közölt adatok és nyilatkozataim a valóságnak megfelelnek.**

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy életvitelszerűen a lakóhelyemen vagy a tartózkodási helyemen élek (a megfelelő rész aláhúzandó, ezt a nyilatkozatot csak abban az esetben kell megtenni, ha bejelentett lakó- és tartózkodási hellyel is rendelkezik),

.....
igénylő

Alulírottak nyilatkozunk arról, hogy hozzájárulunk ahhoz, hogy a lakásigénylési kérelemhez benyújtott személyes adatainkat Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal kezelje, továbbá ahhoz, hogy a Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal a hatályos Lakásrendelete alapján a lakásigényléssel kapcsolatosan kezelt adatainkat a kérelem elbírálását követően, a Lakásigénylési névjegyzékre való felvétel iránti kérelem elutasításának időpontjáig, a névjegyzékre felvett, de a lakáshoz jutás hiányában, az új lakáshoz jutási névjegyzék elfogadásának időpontjáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnésének időpontjáig tárolja.

Tiszavasvári, 20.....

.....
igénylő

.....
igénylő házastársa/élettársa

KÉRELEM
Lakbértámogatás iránti kérelem

1. Személyes adatok

A kérelmező személyére vonatkozó adatok:

Neve:.....

Születési neve:.....

Anyja neve:.....

Születési helye, ideje(év, hó, nap):.....

Állandó lakcím:település

.....utca.....hátszám.....lépcsőház.....em.,ajtó

Ideiglenes tartózkodási helye:

.....település

.....utca.....hátszám.....lépcsőház.....em.,ajtó

Kérelmezővel közös háztartásban (azonos lakcímen) élők száma:..... fő

Kérelmező háztartásában élők személyi adatai:

Név szül.hely, idő anyja neve rokon kapcsolat megjelölése

1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

6.....

7.....

8.....

9.....

10.....

2. Jövedelmi adatok:

A kérelmező, valamint a vele közös háztartásban élő személyeknek **utolsó három havi nettó átlag jövedelme** forintban:

A jövedelmek típusai

	kérelmező jövedelme	kérelmezővel közös háztartásban élő házastárs (élettárs) jövedelme	kérelmezővel közös háztartásban élő 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. Járási Hivatal, 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.)

10. A család összes nettó jövedelmét csökkentő tényezők (tartásdíj összege)

Megjegyzés: A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező és a vele együtt költöző családtagok utolsó 3 havi nettó jövedelméről szóló igazolásokat (bérjegyzék, munkáltatói igazolás, nyugdíj esetében a nyugdíjértesítő, a családi pótlék, a GYES, a GYET és a fogyatékosági támogatás (FOT) igazolását, gyermektartásról szóló igazolást.)

Felelősségem tudatában kijelentem, **hogy a jelen kérelemben foglalt közölt adatok és nyilatkozataim a valóságnak megfelelnek.**

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy életvitelszerűen a lakóhelyemen vagy a tartózkodási helyemen élek *(a megfelelő rész aláhúzendó, ezt a nyilatkozatot csak abban az esetben kell megtenni, ha bejelentett lakó- és tartózkodási hellyel is rendelkezik),*

.....
igénylő

Alulírottak nyilatkozunk arról, hogy hozzájárulunk ahhoz, hogy a lakbértámogatási kérelemhez benyújtott személyes adatainkat Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal kezelje, továbbá ahhoz, hogy Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal a hatályos Lakásrendelete alapján a lakbértámogatással kapcsolatosan kezelt adatainkat a kérelem elbírálásáig tárolja.

Tiszavasvári, 20.....

.....
igénylő

.....
igénylő házastársa/élettársa

7. melléklet

Szociális helyzet szerinti bérbevételi ajánlatok értékelésének pontrendszere

Értékelési szempontok:	Pontszám:
Lakásigénylővel közös háztartásban élő kiskorú gyermekek száma	
1 gyerek	30
2 gyerek	40
3 gyerek vagy 3 gyermeknél több	50
Lakásigénylővel közös háztartásban lévő nagykorú közép/ felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanuló gyermekenként	10
Házasságban élő/ közjegyzői nyilvántartásba vételről szóló igazolással igazolt élettársi együttélés / bejegyzett élettársi kapcsolat	15
kérelmező által lenyilatkozott élettársi együttélés	8
Egyedülállóként beköltöző személy	15
Kiskorú gyermeket egyedül nevelő	40
Munkaviszonyban álló, vállalkozó, egyéb foglalkoztatási jogviszonyban álló, CSED, GYED, GYED EXTRA, GYES és GYET ellátásban részesülő együttköltözőnként (maximum 50 pont adható)	25
Közfoglalkoztatott együttköltözőnként (maximum 40 pont adható)	20
Öregségi nyugdíjas, rehabilitációs pénzbeli ellátásban, rokkantsági ellátásban együttköltözőnként (maximum 30 pont adható)	15
Egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban, foglalkoztatást helyettesítő támogatásban, foglalkozási törvény alapján járó munkanélküli segélyben részesül együttköltözőként (maximum 20 pont adható)	10
A lakásigénylő vagy a vele együttköltöző testvére, szülője, gyermeke tartósan beteg, autista, érzékszervi, testi, értelmi fogyatékos személlyel él, aki otthonában tartós gondozásra, ápolásra szorul, személyenként (maximum 50 pont)	25
A jelenlegi lakásban tartózkodás jogcíme:	
a) Albérlő	6
b) Családtag	5
c) Jóhiszemű jogcím nélküli	4
d) Szolgálati lakás	3
e) Szívességi lakáshasználó	2
f) Egyéb	1
Orvos által igazolt egészségtelen lakási körülmény, mely az egészségügyi állapotot kedvezőtlenül befolyásolja	2
Jelenlegi lakásban az egy főre jutó m ²	
0-10	5
10,1 - 15	3
15,1 - 20	1