**B10**

**IBRÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK**

**14/2013. (VII.03.) önkormányzati rendelete[[1]](#footnote-1)**

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, elidegenítésére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról

Ibrány Város Képviselő-testülete a lakások bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. Törvény 3.§ (1) bekezdésében, 34.§(1) bekezdésében, valamint a 36.§(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

# Általános rendelkezések

1. §
2. A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra /továbbiakban: lakás/, és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.
3. A lakások fajtáit és felsorolását a rendelet 1-4. melléklete tartalmazza.

2.§

(1) A lakások bérbeadói jogaival összefüggő hatáskörök gyakorlása:

1. **A rendelet 1. mellékletében meghatározott szociális lakások bérlőit a Szociális és Egészségügyi Bizottságnak a jelen rendeletben meghatározott szempontok alapján tett előzetes javaslata alapján a Képviselő Testület jelöli ki, s a megállapodások megkötésével megbízza a Polgármestert /továbbiakban: bérbe adót/**
2. A rendelet 3. mellékletében meghatározott – költségtérítéses bérlakások – bérlőit a polgármester jelöli ki átruházott hatáskörben.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások üzemeltetési, felújítási feladatait, elsősorban az önkormányzat költségvetési szerve, GAMESZ /továbbiakban: üzemeltető/ látja el, azon esetek kivételével, mikor a feladat ellátása olyan szakértelmet igényel amihez megfelelő szakemberrel nem rendelkezik.

(3) A bérlők által fizetendő bérleti díjak, valamint a közszolgáltatókkal nem közvetlenül kötött közszolgáltatások közüzemi díjának beszedését

a) a pályázati forrásból megvalósított bérlakások tekintetében az Ibrányi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi irodája

b) a pályázattal nem érintett bérlakások tekintetében az üzemeltető végzi.

(4) Az itt fel nem sorolt minden egyéb bérbeadói jogot és kötelezettséget a polgármester gyakorol /továbbiakban: bérbeadó/ a bérlakások tekintetében.

(5) Az (1) bekezdés b) pontjában, valamint a (4) bekezdésben foglaltak nem érintik a Képviselő-testületnek azt a jogát, hogy bármelyik lakás tekintetében közvetlenül gyakorolhatja a bérbeadói jogokat, a hatáskört visszavonhatja.

(6) A Szociális és Egészségügyi Bizottság az (1) bekezdés a.) pontjában meghatározott javaslattételi jogkörét a polgármesteri hivatal előterjesztése alapján gyakorolja.

(7) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Ltv., valamint az Mötv. Rendelkezései az irányadóak.

II. FEJEZET

# A lakásbérlet szabályai

3.§

Lakásbérlet jogcímei

(1)[[2]](#footnote-2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakás bérbe adható

1. szociális helyzet alapján,
2. a lakástörvényben előírt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség alapján,
3. e rendeletben meghatározott közérdekű célok kezelésére,
4. lakáscsere útján,
5. munkavégzésre irányuló jogviszony alapján,
6. költségtérítéses elven alapuló bérbeadása útján
7. bajba került, lakás problémájuk, lakhatásuk megoldására átmenetileg önkormányzati lakást kérőknek bérlőkijelölési jog alapján

 (2)      A bérleti szerződésnek tartalmazni kell:

1. a bérlet időtartamát
2. a lakás adatait /cím, helyiségek alapterülete, komfortfokozat/,
3. a lakás helyiségeinek felszereltségét,
4. a bérlő /társbérlő/ adatait,
5. a bérlővel együtt költöző személyek adatait,
6. a lakbér összegét, megfizetésének időpontját,
7. ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, annak beszámítási módját,
8. a birtokbaadás időpontját,
9. a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
10. a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.
11. A lakásbérleti szerződés fennállása alatt bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban tartózkodni, mert ennek megszegése a Lt. 24.§. (1) bekezdés b) pontja szerint felmondási ok.
12. A két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát a bérbeadó részére írásban bejelenteni.
13. Ha bérlő az (4) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettségét igazoltan menthető okból mulasztotta el, de a bérbeadó felhívására ezt – a hiánypótló levél kézhezvételét követő naptól számított 15 napon belül – teljesíti, lakásbérleti jogviszonya a bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt nem mondható fel.

# A bérbeadás időtartama

1. §

(1)[[3]](#footnote-3) Határozott időre, vagy feltétel bekövetkezésére kell bérbe adni:

1. szociális bérlakásokat
2. a szolgálati jellegű lakásokat, ami önkormányzatnál, önkormányzati intézményben, vagy a polgármesteri hivatalban dolgozó, illetve a településen közfeladatot ellátó személy részére munkaköre folytán bérbe adott lakásokat (pedagógus, háziorvos, állatorvos, rendőr, stb.)
3. az ideiglenes jelleggel kiutalt lakásokat,
4. ha a bérlő és a bérbeadó így állapodtak meg.

e) a 2. mellékletben szereplő költségtérítéses lakásokat.

f) a 9. mellékletben szereplő szükséglakásokat

(2)[[4]](#footnote-4) A határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztével bérbe adott lakások esetében a bérbeadási időtartam legfeljebb 2 év lehet, ami az (5) bekezdésben meghatározott feltételek megléte esetén a bérbeadó által meghosszabbítható.

(3)[[5]](#footnote-5) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott lakásra bérleti szerződés a bérlő munkaviszonya fennállásának idejére köthető, míg az f) pontjában meghatározott lakásoknál maximum 1 év időtartamra köthető a bérleti szerződés.

.

(4) Az (1) – (3) bekezdésekben nem szabályozott esetekben a lakást határozatlan időre kell bérbe adni.

(5) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott szociális bérlakás esetén a bérleti szerződés időtartamának lejáratát megelőző hónapban felül kell vizsgálni a jogosultsági feltételek e rendelet 7. § és 14. §-ában meghatározottak szerinti meglétét, amihez a bérlőnek ismételten be kell csatolnia a jövedelmi igazolásait is. Amennyiben a szociális bérlakás feltételei esetében továbbra is fennállnak, s nincs sem bérleti díj, sem közmű tartozása, úgy a bérleti szerződése meghosszabbítható.[[6]](#footnote-6)

(6) Az (5) bekezdésben elvégzett felülvizsgálatot követően

a) amennyiben a bérlő már nem jogosult a szociális bérlakásra, és

b) nincs nyilvántartott szociális bérlakásra jogosult igénylő,

c) a bérlőnek a bérleti szerződés ideje alatt nem volt sem bérleti díj sem közüzemi díj elmaradása, tartozása és

d) nem áll rendelkezésre üres költségtérítéses bérlakás

a bérlő kérésére az általa addig bérelt lakást az önkormányzat átminősítheti költségtérítéses bérlakássá, s vele a szerződést ennek megfelelően megkötheti.”

# Bérbeadás bérlőtársak részére

1. §
2. Bérlőtársak részére kell a lakást bérbe adni, ha a törvény előírja, vagy ha a bérlőtársi szerződés megkötését olyan személyek kérik, akiket a bérlő a bérbe adó hozzájárulása nélkül is befogadhat a lakásba, valamint a jogszerűen befogadott gyermekének házastársát.
3. A bérlőtársi jogviszony létesítésére, a jogviszony alanyainak bővítésére akkor van lehetőség, ha a bérlő és a jövőbeni bérlőtárs közösen, írásban kérik a bérbe adótól.

Bérbeadói hozzájárulás szabályai

1. §

(1) A lakástörvényben és e rendeletben előírt bérbeadói hozzájárulás az egyéb feltételek megléte esetén is csak akkor adható, ha az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

a) a bérlőnek bérleti és közüzemi díj tartozása nincs,

b) legalább egy lakószoba kizárólag a bérlő és családja használatában marad,

c) a lakásba költözők és a már jogszerűen ott lakók számát figyelembe véve a lakás egy használójára legalább 10 m2-es lakószobarész jut.

1. A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnésekor a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni. A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha az, akit lakások bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó hatályos törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.
2. A lakásnak nem adható egyetlen helyisége sem nem lakás céljára bérbe.

(4) Bérlő a lakástörvényben megjelölt kivételeken túl a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

1. élettársát, amennyiben az a város és az ország területén másik beköltözhető lakással nem rendelkezik,
2. Testvérét, ill. féltestvérét,
3. Bérleti jogviszony folytatására egyébként nem jogosult unokáját,
4. életvitelszerűen a lakásban lakó gyermeke házastársát.
5. befogadott gyermekétől született unokáját.

(5) Bérbeadó a (4) bekezdésben meghatározott személyek elhelyezéséről a bérlő jogviszonyának megszűnésekor nem gondoskodik.

Az igényjogosultság feltételei

1. §

(1) Az 1., 2. és 3. mellékletben meghatározott önkormányzati lakásokra a lakásigénylés alapján az a személy jogosult, aki a jogszabályban és az e rendeletben foglalt feltételeknek megfelel. A rendelet 9. mellékletében meghatározott szükséglakásra az jogosult, akinek lakása természeti katasztrófa, tűzeset, műszaki állapot miatt lakhatatlanná vált, vagy családi körülményeiben bekövetkezett változás miatt átmenetileg lakhatása nem megoldott.

(2**)**[[7]](#footnote-7) **Nem ismerhető el a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a lakásigénye és nem köthető megállapodás önkormányzati lakásra azzal az igénylővel, akinek magának és a vele költöző családtagjainak nincs bejelentett lakóhelye az önkormányzat közigazgatási területén, valamint nem rendelkezik ő maga, vagy vele költöző családtagja munkajövedelemmel.**

(2a)[[8]](#footnote-8) A határozott időre bérbeadott költségtérítéses bérlakás, illetve a munkakörhöz kötött szolgálati lakás esetén elismerhető annak az igényjogosultsága is, akinek a településen nincs bejelentett lakóhelye a kérelem beadásakor, de munkahelye a város közigazgatási területén van, s ezt igazolja.

**(3) Az (1)és(2) bekezdésben foglaltakon túl**

**a)  Szociális lakásként funkcionáló lakások esetében (1. melléklet):**

1. **akinek vagy a vele együttlakó házastársának /élettársának/, kiskorú gyermekének tulajdonában, haszonélvezetében az ország területén lakása, üdülője, hétvégi háza van,**

**ab)[[9]](#footnote-9) akinek az egy főre jutó havi jövedelme a mindenkori garantált minimálbér összegét , egyedülálló személy és a gyermekét egyedül nevelő esetén annak 130 %-át meghaladja**

b) Költségtérítéses bérlakásként funkcionáló lakás esetén (3. melléklet):

ba) aki a rendelet hatálybalépése után birtokháborítással vagy önkényesen költözött a lakásba,

bb) akinek vagy a vele együttlakó házastársának /élettársának/, kiskorú gyermekének tulajdonában, haszonélvezetében az ország területén lakása, üdülője, hétvégi háza van,

**(4) Szociális helyzete alapján azonos feltételek esetén előnyt élvez a szociális bérlakás esetén:**

1. **aki legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik,**
2. **gyermekét/it/ egyedül nevelő szülő,**
3. **akinek családjában tartósan beteg személy él,**
4. **aki egészségre ártalmas körülmények között él,**
5. **aki műszakilag rossz állapotú, vagy lakásnak nem tekinthető helyiségben lakik,**
6. **aki albérletben él.**

(5) Azon családok részére, akik a szociális bérlakásra nem jogosultak, illetve jogosultak lennének, de nincs rendelkezésre álló üres szociális bérlakás, és vállalják a magasabb bérleti díj kifizetését, költségtérítéses bérlakás (3. melléklet) utalható ki, határozatlan időre. E lakások bérleti díja inflációkövetően kerül minden évben a Rendelet 5. mellékletében megállapításra.

(6) Több azonos körülményű igénylő esetén előnyt élvez a (4) bekezdésben meghatározott feltételekkel rendelkező igénylő.

A felek jogai és kötelezettségei

1. §
2. A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek, bérlőtársnak átadni /továbbiakban: bérlő/.

Komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezések jegyzékét a 7. melléklet tartalmazza.

1. A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást, és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, illetve elvégzi a Ltv-ben meghatározott bérbeadói feladatokat.
2. Ha a (2) bekezdésben foglalt megállapodás létrejön, a bérbeadó a bérlőnek a munkálatok elvégzésével kapcsolatban felmerült és számlával igazolt költségeit egy összegben fizeti meg a számlák benyújtását követő 30 napon belül, de a bérlő a megtérítést bérbeszámítás formájában is kérheti.
3. Bérbeszámítás esetén ha időközben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, részére a fennmaradó költségkülönbözetet a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül meg kell téríteni.
4. Bérlő és a bérbeadó megállapodhat, hogy a bérlő a lakást átalakíthatja, korszerűsítheti.
5. A bérlő a lakás komfortfokozatának növelése és fűtésének korszerűsítése esetén bérbeszámításra tarthat igényt. Egyéb munkákat a saját költségén végezheti el.

A bérbeszámításra a 8. §. (3) – (4) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

1. A lakás átalakításával és korszerűsítésével, a kötelezettségek átvállalásával, teljesítésével és a költségek kiegyenlítésével kapcsolatos megállapodást a feleknek írásban kell rögzíteni.
2. Ha a felek megállapodnak, hogy a bérlő a lakás komfortfokozatát növeli, illetve a fűtést korszerűsíti, vagy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, akkor írásban rögzíteni kell:
3. az elvégzendő munka műszaki tartalmát a szükséges mértékig,
4. a kivitelezés határidejét,
5. azt, hogy a kivitelezéshez szükséges anyagot maga vagy a bérbeadó biztosítja,
6. a bérlő feladata, hogy a kivitelezés ideje alatt megóvja a lakást a szándékos vagy gondatlan rongálástól,
7. a munkálatok költségeit a bérlő viseli, melyet a bérbeszámítási joggal érvényesít,
8. igazolt költségeit:

* anyagoknál és vállalkozók által végzett munkálatoknál a számlával igazolt költség összege,
* házilagos kivitelezés esetén a bérbeadónál  alkalmazott rezsi óradíj 100 %-a ismerhető el,

a munkálatok befejezését követő 30 napon belül a költségelszámolást el kell végezni.

1. A bérbeadó köteles gondoskodni:
2. az épület karbantartásáról,
3. az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
4. a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről
5. A bérlő köteles gondoskodni:
6. a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
7. a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, kivéve, ha arra a falban vagy födémben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor,
8. az elektromos vezetéknek és az érintésvédelmi rendszerének a lakásban levő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről,
9. az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezésében, továbbá a lakásban a saját vagy a vele együtt lakó, illetőleg a bérlő beleegyezésével ott tartózkodó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről, valamint
10. a lakás, illetőleg a lakáshoz tartozó helyiségek (tárolók), tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról,
11. a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről
12. A bérlő köteles tűrni, hogy a bérbeadó igazolt képviselője előzetes bejelentés nélkül évente két alkalommal ellenőrizze a lakás rendeltetésszerű használatát, a bérlő szükségtelen háborítása nélkül.
13. A (11) bekezdésen túl rendkívüli káresemény, hibafeltárás, - elhárítás, illetőleg veszélyhelyzet fennállása miatt az ellenőrzést tűrni, valamint a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzését is köteles biztosítani a bérlő.
14. Bérlő lakáscsere igényt nyújthat be bérbeadóhoz, amennyiben azt családi állapota és szociális helyzete indokolja. Lakáscsere további feltétele, hogy bérlő a lakott lakásnál ne rendelkezzen bérleti díj és közüzemi számla hátralékkal. Amennyiben az első lakáshoz jutáskor nem fizette meg a kauciót, akkor az új lakásbérleti szerződés aláírásakor a 10.§ szerinti kauciót köteles megfizetni.

(14[[10]](#footnote-10)) A Bérlő és a vele együtt költöző családtagok a bérleti szerződés aláírását követő 8 napon belül kötelesek állandó lakcímet létesíteni a bérlakásba, s ennek tényét a bérbeadónál igazolni.

A lakbér mértékére és a jogcím nélküli lakáshasználóra

vonatkozó rendelkezések

1. §
2. A bérlő a lakás használatáért az adott lakás típusának  megfelelően a 5. mellékletben meghatározott bérleti díjat köteles fizetni előre minden hónap 15. napjáig, egy összegben.

(2) A bérlő által fizetendő bérleti díj nem foglalja magába a lakás fenntartásával kapcsolatos semmiféle kiadást, úgymint rezsi költség, kommunális adó, szemétszállítási díj, közös költség, stb. ezek fizetése a bérlőt külön terheli.

(3) A bérlőt a mindenkor hatályos szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló helyi rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén, és az abban rögzített eljárás szerint lakbértámogatásként illeti meg a lakásfenntartási támogatás.

10. §

1. A költségtérítéses (3. melléklet) és szolgálati lakások (2. melléklet) esetében (kivéve: saját kivitelezésben befejezett, határozott időre bérbe adott költségtérítéses lakások 4. melléklet) bérlőnek a bérleti jogviszony keletkezésekor 200.000 Ft óvadékot, kauciót kell fizetni, és a bérleti jogviszony megszűnése esetén ezzel megegyező összegű térítésre tarthat igényt, amennyiben nincs lakbér és közmű tartozása.

 (2) A Szociális és Egészségügyi Bizottság, más bérleti jogra jogosult hiánya esetén, kivételesen, indokolt esetben kérelemre engedélyezheti a kaució 50 %-ának legfeljebb 6 havi részletekben történő megfizetését.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott összegű, bérlő által megfizetett összeg visszafizetésének feltétele, hogy a bérlő becsatolja:

     - lakbér-hátralékról az azt nyilvántartó (GAMESZ, illetve Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda) nyilvántartása alapján kiadott igazolást, valamint

     - a lakásban lévő közművek közműszolgáltatói által a hátralék-mentességet bizonyító igazolást.

**(4) A bérlőnek a szociális lakások esetében bérleti jogviszony keletkezésekor óvadékot, kauciót nem kell fizetni, de a bérleti jogviszony megszűnése esetén ezzel összefüggésben térítésre sem tarthat igényt.**

11. §

1. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónapig a használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos.
2. A jogcím nélküli használat 3. hónapjától kezdődően a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér kétszerese.
3. A jogcím nélküli használat 12. hónapjától kezdődően a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér háromszorosa.

Albérlet

12. §

(1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás legfeljebb 50 %-át a bérbeadó előzetes

      hozzájárulásával, kizárólag lakás céljára albérletbe adhatja.

1. Albérleti jogviszony csak akkor létesíthető, ha a lakásban lakó személyek mindegyikére legalább hat négyzetméter lakószoba terület jut.
2. A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az albérlő elhelyezésre nem tarthat igényt

A lakásigénylés rendje és nyilvántartásba vétele

13.§

1. A lakások bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására, illetve lakáscserére irányuló kérelmet /igénylést/ lehet benyújtani az Ibrányi Polgármesteri Hivatalhoz /továbbiakban: hivatal/.
2. A jogosultság vizsgálatát, ellenőrzését követően a polgármester 30 napon belül értesíti a kérelmezőt a nyilvántartásba vételéről, vagy annak megtagadásáról.

# (3) Lakást  az a nagykorú igényelhet, aki:

# -  Magyarországon élő magyar állampolgár,

# - bevándorolt és letelepedett,

# - hontalan,

# - a magyar hatóság által menekültként elismert személy,

# - a munkavállalók Közösségen belüli szabad mozgásáról szóló 1612/68/EGK tanácsi rendeletben meghatározott jogosulti körbe tartozó személy,

# - a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény (a továbbiakban: Szmtv.) szerinti családtagjaik,

# -  a magyar állampolgár Szmtv. szerinti családtagjai, amennyiben az igénylés időpontjában az Szmtv.-ben meghatározottak szerint a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodási jogát a Magyar Köztársaság területén gyakorolják, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik,

# - valamint a Közösségen belül mozgó munkavállalókra, önálló vállalkozókra és családtagjaikra történő alkalmazásáról szóló 1408/71/EGK tanácsi rendeletben meghatározott jogosulti körbe tartozó személy - amennyiben az  igénylés időpontjában az Szmtv.-ben meghatározottak szerint a szabad mozgáshoz és tartózkodáshoz való jogát a Magyar Köztársaság területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik. -

kivéve, ha a kérelem lakásbérleti jogviszony folytatására irányul.

14.§

1. **Az igénybejelentéshez mellékelni kell:**
2. **az igénylő, valamint házastársa /élettársa/ és a velük együtt költöző családtagok kereseti-jövedelmi igazolását, amennyiben azt a hatóság jogszabállyal rendszeresített nyilvántartása nem szabályozza.**
3. **az igénylő vagy vele együtt költöző személy – a lakásigénylés mértékét befolyásoló – rendkívüli szociális vagy egészségügyi körülményeire vonatkozó igazolást.**
4. **A havi jövedelem megállapítása a szociális igazgatásról, szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. 10.§-ában, valamint a mindenkor hatályos a szociális igazgatásról és a szociális ellátásról szóló helyi KT. rendeletben meghatározottak szerint történik.**
5. **A hivatal a kérelem benyújtásakor a helyszíni szemlét nem igénylő adatokat ellenőrzi és az igénylőt nyilvántartásba veszi, s erről az igénylőt értesíti.**
6. **Az igénylőnek a lakásigénylésében közölt adatok, körülmények megváltozását be kell jelenteni a hivatalhoz a változást követő 15 napon belül.**
7. **Ha az igénylő a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy valótlan adatokat közöl, ezek jogkövetkezményeit, a nyilvántartásból eredő hátrányt viseli.**
8. **A lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett önkéntes hozzájárulása alapján - az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig – az önkormányzat kezeli az adatvédelmi szabályzatban foglaltak szerint. A benyújtott adatok nem nyilvánosak, abba csak az érintett személy tekinthet be, ill. zárt ülésen csak az illetékes bizottság és a Képviselő Testület tárgyalhatja.**

**15.§**

**A hivatal környezettanulmányban állapítja meg az igénylő szociális helyzetét, vagyoni viszonyait.**

16.§

1. A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.
2. A bérbeadó az albérlőtől a részére megállapított bérleti díjnál magasabb összegű albérleti díjat nem kérhet, azt arányosan köteles megállapítani.

17.§

Lakásigényléseket két évig kell a hivatalban nyilvántartani, e határidő után a lakásigénylés érvényét veszti, azt újra be kell nyújtani.

18.§

Az igényjogosultság elbírálásánál figyelembe vehető lakásigénylés mértékét a 6. melléklet tartalmazza.

A lakásbérlet megszűnése

19.§

1. A határozott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig létesített lakásbérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel a szerződésben meghatározott idő, illetve valamely feltétel bekövetkezése előtt bármikor megszűntethetik.
2. Lakásbérlet még megszűnhet: felmondással, lakbér és közüzemi díjtartozás miatt, bérlő halálával, nem életvitelszerű lakás használat esetén.
3. A lakásbérlet megszűnésekor a bérlőnek a lakást beköltözhető állapotban, továbbá berendezéseit tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell visszaadnia.
4. Ha a felek a lakásbérleti jogviszonyt az (1) bekezdésben foglaltak szerint megszűntetik – az írásban foglalt megállapodásuknak megfelelően – a bérbeadó a bérlő részére másik lakást biztosít, vagy pénzbeli térítést fizet.

Másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető abban az esetben, ha a felajánlott lakás

1. komfortfokozata,
2. alapterülete,
3. lakószobáinak száma,
4. műszaki állapota,
5. településen belüli fekvése kedvezőtlenebb, mint a másik lakás ugyanezen jellemzői.
6. Pénzbeli térítés fizetése esetén a térítés mértéke a bérlő által egy év alatt fizetett, illetve fizetendő bérleti díj összegének 200 %-áig terjedhet.

A térítés mértékének megállapításakor a (4) bekezdésben foglaltak mellett a bérlő szociális, jövedelmi viszonyait is figyelembe kell venni.

1. A határozatlan idejű lakásbérleti szerződés bérbeadó általi felmondás esetén bérbeadó cserelakás felajánlása helyett bérlő részére pénzbeli térítést fizethet. Ez az összeg az éves bérleti díj max. 100 %-a lehet.
2. A szociális intézményből elbocsátott személy részére, - ha az intézménybe utaláskor a bérlakás lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le -, amennyiben az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelel, és arra jogosult másik lakás adható bérbe.

20.§

1. A lakásbérlet megszűnésével, a cserelakás biztosításával, a pénzbeli térítés megfizetésével kapcsolatos megállapodásokat írásban kell rögzíteni.
2. Önkormányzati lakásbérleti joga kizárólag másik lakásbérleti vagy tulajdon jogára cserélhető.

21.§

1. Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, akkor részére komfortosnál jobb minőségű lakást az Önkormányzat nem köteles biztosítani.
2. A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – Ltv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – elhelyezéséről maga köteles gondoskodni, s a lakásból a jogviszony megszűnését követő 15 napon belül köteles kiköltözni.

Lakásbérleti jog folytatására vonatkozó szabályok

22. §

1. A bérlő halála esetén a lakásbérleti jog alanyi jogon folytatható azon személy esetében, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba és a bérlő halálakor a lakásban életvitel szerűen lakott.
2. A bérleti jogviszony folytatásának megállapítása esetén a bérleti szerződést a jogosult nevére át kell írni.
3. Az, aki az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségét elmulasztja, arra a jogcím nélküli lakáshasználat szabályai az irányadóak.

A 4. mellékletben szereplő határozott időre bérbe adott, saját kivitelezésű lakásokra vonatkozó speciális szabályok

23.§[[11]](#footnote-11)

A 3/a. mellékletben szereplő,bérlőkijelölési jog alapján bérbe adandó lakások lakásokra vonatkozó speciális szabályok[[12]](#footnote-12)

23/a.§

(1) Önkormányzati bérlakásra jogi személy részére bérlőkijelölési jog biztosítható.

(2) A bérlőkijelölési jog biztosítása határozott idejű, 1 év időtartamra szól, ami meghosszabbítható.

(3) A bérlőkijelölési jog jogosultjával a bérbeadói jog gyakorlásával felruházott külön megállapodásban rögzíti a bérbeadási feltételeket.

(4) Bérlőkijelölési jog alapján a kijelölésre jogosult jelöli meg a bérlő személyét. A bérlőnek a bérleti jogviszony időtartama alatt a jogviszonnyal összefüggően felhalmozódó tartozásaiért (bérleti díj, különszolgáltatások) a kijelölési jog jogosultja készfizető kezességet köteles vállalni.

(5) Amennyiben a bérlőkijelöléssel érintett lakás bérlőjének bérleti jogviszonya megszűnik, a lakás megüresedéséről és bérbe adhatóságáról a bérbeadó 5 napon belül értesíti a kijelölési jog jogosultját, aki 15 napon belül nyilatkozni köteles az új bérlő személyéről, és a bérleti jogviszony javasolt időtartamáról. Amennyiben a kijelölési jog jogosultja a megadott határidőn belül nem gondoskodik az új bérlő személyének kijelöléséről, vagy az adatok hiányossága alapján a bérleti szerződés nem köthető meg, és a bérlakás a kijelölésre jogosult vagy az általa kijelölt bérlő hibájából üresen marad, az elmaradt bérleti díjat, és a lakás fenntartásával járó, a bérbeadót terhelő költséget a kijelölési jog jogosultja köteles megtéríteni.

(6) A bérlőkijelölési jog időtartama alatt a jogosult akkor mondhat le ezen jogáról, ha a bérlakás megüresedik, és nem kíván, vagy nem tud gondoskodni újabb bérlő kijelöléséről. Ebben az esetben nyilatkozatát írásban, a megüresedést követő 30 napon belüli lemondással teheti meg a bérbeadó felé, a (4) bekezdésben foglalt megtérítési kötelezettség teljesítése mellett.

III. FEJEZET

Lakások elidegenítése

24.§

1. A Képviselő Testület döntése alapján az értékesíthető bérbe adott önkormányzati lakás vételárát bejegyzett ingatlanértékelő szerv három hónapnál nem régebbi értékbecslése alapján kell megállapítani. Az így megállapított értéktől a Képviselő-testület +- 20 %-kal eltérhet.
2. Ha a határozatlan időre bérbe adott lakást a vételi jog jogosultja vásárolja meg, a vételár az (1) bekezdésben meghatározott érték 75 %-a.
3. A határozatlan időre bérbe adott lakás esetén vételi jog jogosultjának (továbbiakban: vevő) kérelmére 15 évi részletfizetés adható. A vételárat a PTK szerinti szerződéses kamattal havi egyenlő részletekben kell megfizetni minden hónap 15. napjáig.

A határozatlan időre bérbe adott lakás esetén, ha a vételi jog jogosultja kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 20 %-ának egyösszegben való megfizetése köthető ki.

1. A vételi jog gyakorlásához az érdekelteknek meg kell küldeni
2. A társasház alapító okiratát vagy az alapító okirat lényeges elemeit tartalmazó tájékoztatót,
3. A vételárat és a forgalmi érték kialakításának legfontosabb elemeit,
4. A fizetési és az egyéb szerződési feltételeket /törlesztési idő, vételár engedmény, engedmény, jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése, kedvezmény megvonás/,
5. Az épületek állapotáról szóló műszaki tájékoztatót,
6. Felhívást a szerződés megkötésére, illetve a vételi jogtartalmának megállapítására,
7. Az ajánlati kötöttség időtartamát, melyet 90 napban kell megállapítani, s mely a bérlő kérésére 60 nappal meghosszabbítható.

25.§

1. A határozatlan időre bérbe adott lakás értékesítése esetén ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésekor egyösszegben fizeti meg, a teljes vételár 25 %-ának erejéig árengedmény illeti meg.
2. Ha a határozatlan időre bérbe adott lakás vevője a vételárhátralékot nem fizeti meg egyösszegben a szerződés megkötésekor, de vállalja, hogy 15 évnél rövidebb idő alatt fizeti meg, a 8. sz. mellékletben meghatározottak szerinti kedvezmény illeti meg.

26.§

1. A Ltv. alapján vételi, illetve elővásárlási joggal nem érintett lakások vételárának megállapítására és mértékére a rendelet 24. §. (1) bekezdésében foglaltak az irányadók.

Pályázati kiírás esetén az induló ár az értékbecslésben meghatározott összegnél kevesebb nem lehet.

1. Az önkormányzati lakásra a bérlőt, a bérlőtársakat egyenlő arányban, a társbérlőt /az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában/ és e személyek hozzájárulásával ezek egyenes ági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg.
2. Pályázati kiírás estén a pályázati feltételeket /a lakás eladásával kapcsolatos/ az önkormányzat hirdetőtábláján és a helyi lapban kell közzétenni. A kihirdetés időtartama 15 nap. Kezdő időpontja a helyi lapban a megjelenés napja, ennek hiányában az Önkormányzat hirdetőtábláján való közzététel.
3. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a lakás lényeges adatait: utca, házszám, /emelet/, komfortfokozat, alapterület, helyiségek megnevezése, műszaki állapota, a havi lakbér összege, a legalacsonyabb vételár, fizetési feltételek, továbbá a versenytárgyalás helye, időpontja.
4. A lakás annak értékesíthető, aki a legmagasabb vételárat és a legkedvezőbb fizetési feltételeket /egyösszegű teljesítést/ ajánlja fel.
5. Elidegenítés esetén figyelemmel kell lenni a lakástörvény idevonatkozó rendelkezésére

IV. FEJEZET

Lakáscélú helyi támogatások

27.§

1. Az önkormányzat által, helyi rendelete alapján a 2010.XII.31-ig nyújtott első lakáshoz jutók támogatását azonnal és egy összegben vissza kell fizetni, ha a jogosult az önkormányzati támogatással épült, vagy vásárolt ingatlanát a támogatás felvételét követő  5 éven belül  cserelakás nélkül elidegenítette, vagy javára kikötött értékkülönbözettel másik lakásra cserélte.
2. Ha a támogatás felvételétől számított három éven belül az önkormányzat tudomására jut, hogy a kedvezményezett az önkormányzat félrevezetésével jutott támogatáshoz, elő kell írni a támogatás azonnali és egyösszegű visszafizetését a mindenkor érvényes késedelmi kamat évi mértékével együtt.

V. FEJEZET

Nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabály

1. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló esetében bérlőnek a bérleti jogviszony keletkezésekor 200.000 Ft óvadékot, kauciót kell fizetni, és a bérleti jogviszony megszűnése esetén ezzel megegyező összegű térítésre tarthat igényt, amennyiben nincs bérleti díj és közmű tartozása.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott összegű, bérlő által megfizetett összeg visszafizetésének feltétele, hogy a bérlő becsatolja:

     a) bérleti díj hátralékról az azt nyilvántartó Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda  nyilvántartása alapján kiadott igazolást, valamint

     b) a helyiségben lévő közművek közműszolgáltatói által a hátralék-mentességet bizonyító igazolást.”

1. §.
2. A bérlő köteles gondoskodni:
3. a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
4. a helyiséghez tartozó homlokzat /kirakat, előtető, biztonsági berendezés/ karbantartásáról,
5. a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
6. az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, melyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve üzemben tart,
7. az épület és a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, mely a bérlő tevékenységével függ össze.
8. A bérbeadó az (1) bekezdés a-d.) pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő vállalja a munkák értékével emelt bér megfizetését.
9. §

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor tisztán, az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni leltár szerint a bérbeadónak.

1. §
2. A bérlő az általa bérelt nem lakás céljára szolgáló helyiségnek maximum 50 %-át a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával kizárólag nem lakás céljára bérbe adhatja.
3. Az albérleti díj nem haladhatja meg a bérlő által fizetett bérleti díj arányos részét.
4. A bérbeadó a bérleti szerződés megszűnése után a helyiségben jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.
5. §.
6. A bérlő a helyiség átruházásáról szóló megállapodását, annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles a bérbeadónak hozzájárulás megadása érdekében megküldeni.
7. A megállapodásnak tartalmaznia kell:
8. a helyiség fekvési helyét /település, kerület, utca, házszám/,
9. a helyiség alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
10. az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
11. az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bér megfizetését vállalja.

(3)       A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő:

1. az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
2. tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

(4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását közérdekből /településrendezési és – fejlesztési, egészségvédelmi/ megtagadhatja.

1. A bérbeadó az 1990. évi LXXIV. törvény alapján bérleti jogot megszerző egyéni vállalkozó, továbbá kizárólag természetes személyek részvételével működő gazdasági munkaközösség, illetve betéti társaság vagy korlátolt felelősségű társaságnak a helyiség átruházásáról szóló megállapodáshoz a (3) bekezdésben foglalt kivételekkel köteles hozzájárulni.
2. §
3. Jogcím nélküli használat, továbbá jogellenes albérletbe adás esetén – a használat ellenértékeként – az egyébként fizetendő bér háromszorosának megfelelő összegű használati díjat kell fizetni.
4. Jogcím nélküli a használat, ha a bérlő bérleti jogviszonya megszűnt és a helyiséget határidőre nem ürítette ki.
5. §.

A helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához a bérbeadó a hozzájárulást nem tagadhatja meg, ha a cserélő fél az önkormányzati rendeletben meghatározott feltételeket teljesíti, és vállalja, hogy a helyiséget ugyanarra a célra használja, mint amilyenre eredetileg volt bérbe adva.

A helyiségek elidegenítése

1. §
2. Nem idegeníthető el a helyiség, ha az:
3. olyan épületben van, amelyet a rendelet kihirdetésekor érvényes részletes rendezési terv bontásra kijelölt,
4. a polgármesteri hivatal elhelyezésére szolgáló épületben van,
5. műemléképületben van,
6. életvédelmi, polgári védelmi célokat szolgál.
7. Az (1) bekezdésben nem szereplő helyiség az önkormányzat vagy a bérlő kezdeményezésére a Képviselő-testület egyedi döntése alapján idegeníthető el.
8. §.

Az elidegenítésre kijelölt helyiségre más személyt megelőző vásárlási lehetőség illeti meg:

1. a bérlőt,
2. a bérlőtársakat a bérleti szerződésben meghatározott használat arányában.
3. §.

Ha a bérlő vásárlási jogával nem kíván élni, a helyiség pályázat útján értékesíthető, kivéve, ha a helyiség értékesítésre történő kijelölésére a bérlő kezdeményezésére került sor, s az a vásárlási jogával mégsem kíván élni. Ebben az esetben a bérlő a helyiségnek továbbra is bérlője lehet.

1. §.
2. Az elidegenítésre kerülő önkormányzati helyiség vételára:
3. ha a helyiséget a 35. §-ban  nevezett bérlő vásárolja meg:

* a beköltözhető forgalmi érték 70 %-a, ha a bérlő a bérleti jogviszony létrejötte előtt egyszeri igénybevételi díjat fizetett,
* azon helyiség esetében, amelyet a bérlő saját költségén létesített, használatra alkalmassá tett, a vételárnál a bérbeszámítás során figyelembe vett összeg még le nem lakott arányát vételárcsökkentő tényezőként kell szerepeltetni azzal a megszorítással, hogy a csökkentés összege a vételár 30 %-át nem haladhatja meg,
* ha a bérlő a bérleti jogviszony létrejötte előtt egyszeri igénybevételi díjat fizetett és a saját költségén beruházást is eszközölt, melyet a bérbeadó a bérbe beszámított a helyiség vételárának megállapításánál, az előző francia bekezdésekben foglaltak közül a bérlőre kedvezőbben kell alkalmazni, - a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, ha a bérlő a bérleti jogviszony létrejötte előtt egyszeri igénybevételi díjat nem fizetett,

1. ha a helyiséget a bérlő nem vásárolja meg, azt a pályázat útján kívülálló részére kell értékesíteni. A licit induló összege: a forgalmi érték 70 %-a,
2. ha a helyiség üres, azt pályázat útján kell értékesíteni. A licit induló összege a forgalmi érték 100 %-a.

VI. FEJEZET

Vegyes rendelkezések

1. §
2. A hivatal a lakások bérletével és elidegenítésével kapcsolatban – az érintett polgárokról- a személyi adat- és népesség-nyilvántartásban kezelt adatokat használja fel.
3. Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a hivatal saját nyilvántartásában szerepel.
4. A nyilvántartásban vezetett adatokról más személynek, szervnek adatot szolgáltatni nem szabad, az kizárólag a rendeletben szabályozott – a bérbeadáshoz szükséges – szociális, jövedelmi-vagyoni viszonyok vizsgálatához használható fel.
5. §
6. Ezen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

A Rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 18/2009. (VII.24.), a 31/2010.(XII.24.), a 28/2011. (2012.01.01.), a 26/2012. (XII. 14.)  Önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

Ibrány, 2013. július 2.

Berencsi Béla  Bakosiné Márton Mária

polgármester jegyző

1. Egységes szerkezetbe az 5/2018 (III.27.) önkormányzati rendelettel Hatályos: 2018.03.28. napjától [↑](#footnote-ref-1)
2. Módosította a 22/2017(X.31.)önkormányzati rendelet 1.§-a [↑](#footnote-ref-2)
3. Módosította a 22/2017 (X.31.)önkormányzati rendelet 2.§-a [↑](#footnote-ref-3)
4. Módosította a 22/2017 (X.31.)önkormányzati rendelet 2.§-a [↑](#footnote-ref-4)
5. Módosította a 22/2017 (X.31.)önkormányzati rendelet 2.§-a [↑](#footnote-ref-5)
6. Módosította a 2/2017 (I.27.) önkormányzati rendelet 2.§a [↑](#footnote-ref-6)
7. Módosította a 22/2017 (X.31.)önkormányzati rendelet 3.§-a [↑](#footnote-ref-7)
8. Kiegészítette a 22/2017 (X.31.)Öönkormányzati rendelet 3.§-a [↑](#footnote-ref-8)
9. Módosította az 5/2018 (III.27.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2018. március 28-tól [↑](#footnote-ref-9)
10. Kiegészítette a 22/2017 (X.31.)önkormányzati rendelet 4.§-a [↑](#footnote-ref-10)
11. Hatályos kívül helyezte a 22/2017.(X.31.) önkormányzati rendelet 6.§-a [↑](#footnote-ref-11)
12. Módosította a 2/2017 (I.27.) önkormányzati rendelet 3.§-a [↑](#footnote-ref-12)