

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2015. (....) Önkormányzati Rendelete
az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

ELSŐ RÉSZ

A lakásokra vonatkozó szabályok

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. §

~~(1) E rendelet alkalmazásában szociálisan rászorult személy: az a nagykorú magyar és Európai Unió-s állampolgár, továbbá az az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándorolt, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személy, akinek családjában a vele együtt költöző családtagokat számítva az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíjminimum összegének 200 %-át, egyedülálló esetében ezen összeg 250 %-át.~~

(1) E rendelet hatálya kiterjed a nagykorú magyar és Európai Unió-s állampolgárra, továbbá az az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltra, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személyre.

(2) Az önkormányzati bérlakásokat csak lakás céljára lehet hasznosítani.

~~(3) Az önkormányzati lakásokat elsősorban szociális jelleggel történő bérbeadással kell hasznosítani.~~

(3) A szociális célú bérbeadás mellett biztosítani kell a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény) az önkormányzatok részére előírt elhelyezési kötelezettségeket is.

(4) Pályázat útján kell bérbe adni azokat az önkormányzati lakásokat, amelyek:
a) kötelező elhelyezési feladat ellátásához nem szükségesek, továbbá
b) nem az önkormányzat és intézményei dolgozóinak elhelyezésére szolgálnak.

(5) Az évente bérbe adott lakások közül legalább ~~80 %-ot~~ (50 %-ot) **70 %-ot** szociális jelleggel kell bérbe adni. Ez az arány csak akkor csökkenthető, ha a meghirdetett pályázatra szociálisan rászorult személy nem jelentkezik.

~~(7) Az (5) bekezdésben meghatározott rendelkezések a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet 1. § (4) bekezdés 9. és 10. pontja szerinti új lakások bérbeadására nem vonatkozik.~~

1. A pályázati eljárás szabályai

2. §

- (1) Önkormányzati lakás csak annak a lakással nem rendelkező családnak vagy személy(ek)nek adható bérbe, az e §-ban szabályozott eljárással, aki az e rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek is megfelel.
- (2) Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül egy lakás bérletére nyújthat be pályázatot.
- (3) A pályázati kiírásnak tartalmazni kell:
 - a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
 - b) a lakás épületen és településen belüli fekvését, pontos címét,
 - c) a lakás lakbérének összegét,
 - d) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését, **határidejét** és költségeit,
 - e) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét,
 - f) a lakások megtekintésének lehetőségét és
 - g) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot - akár indokolás nélkül is - eredménytelennek minősítse,
 - h) tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy a bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, amelynek költsége az ingatlankezelő szervet terheli.
- (4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell azt is, hogy:

~~a.) az e rendelet alapján a szociális körülményei miatt rászoruló személy a lakbér megfizetéséhez az önkormányzati bérlakásokban lakó bérlők lakbértámogatásáról szóló önkormányzati rendelet előírásainak megfelelő támogatást igényelheti;~~

b.) a szociális körülményei alapján rászorulónak nem tekinthető pályázók közül az részesül előnyben, aki a lakbér előzetes egyösszegű megfizetését a meghirdetett - legalább 6 havi - összeghez képest hosszabb időtartamra szólóan vállalja.
- (5) A pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől - a bérbeadás céljára épített lakások esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától számított - 30 napon belül ki kell függeszteni.
- (6) A pályázatot a **polgármesteri** hivatal hirdető tábláján, valamint a piac bejáratánál lévő hirdető táblán kell elhelyezni. A pályázatok benyújtására legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (7) A pályázati ajánlatokat a meghirdetett lakásokra a **polgármesteri** hivatal által rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani a szükséges mellékletek csatolásával, a pályázati kiírásban megjelölt szervhez. A pályázat beadását követően a pályázónak hiánypótlásra nincs lehetősége.
- (8) A pályázati feltételeknek megfelelő pályázatokat az Egészségügyi és Szociális Bizottság véleményezi.
- (9) A pályázók közül a bérlő személyét a képviselő-testület választja ki.
- (10) A lakásbérleti szerződés - a (8) és (9) bekezdésben meghatározottak alapján - a pályázatot elnyert személlyel köthető meg.

- (11) Amennyiben a meghirdetett lakásra egyetlen pályázótól érkezik bérbevételi ajánlat és a pályázó egyébként a feltételeknek megfelel, valamint a kiíró a pályázatot a (3) bekezdés g) pontja alapján nem minősíti eredménytelennek, úgy a képviselő-testület őt nyilvánítja bérlővé. Ha nem szociálisan rászorult személy nyeri a pályázatot, úgy az ajánlatnak megfelelően kell vele a szerződést megkötöni.
- (12) Önkormányzati bérlakásra - a hasznosítás módjától függetlenül - csak határozott idejű bérleti szerződés köthető.

2. Szociális helyzet alapján bérlakásra jogosultság feltételei

3. §

- (1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az a személy jogosult, akinek az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme nem haladja meg **a mindenkori öregségi nyugdíjminimum**
- a) **családban élők esetében** - a vele együttköltöző családtagokat számítva - **200 %-át,**
 - b) **egyedülálló esetén 250 %-át,**
 - c) **gyermektelen fiatal házaspár esetében 250 %-át,**
 - d) **gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő szülő esetében 225 %-át.**
- (2) Szociális bérlakás bérlője nagyobb szobaszámú bérlakásból kisebb szobaszámú bérlakásra, vagy kisebb szobaszámú bérlakásból nagyobb szobaszámú bérlakásra történő minőségi cserére – az (1) bekezdésben meglévő feltételek esetén – akkor jogosult, ha a lakbér-, vagy közüzemi díj hátralék nincs, kivéve ha a minőségi csere ezen hátralékok csökkentésére irányul.
- (3) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra:
- a) aki lakóingatlan tulajdonjogával rendelkezik, kivéve, ha az ingatlanra más személy javára szóló hasznélvezeti jog van bejegyezve, a kizáró feltétel a pályázóval együtt költöző személyekre is vonatkozik,
 - b) aki lakóingatlanra vonatkozó hasznélvezeti joggal rendelkezik, a kizáró feltétel a pályázóval együtt költöző személyekre is vonatkozik,
 - c) az a pályázó, aki a saját tulajdonú lakóingatlanát 3 éven belül elidegenítette, a kizáró feltétel a pályázóval együtt költöző személyekre is vonatkozik, kivéve azt a pályázót, vagy pályázóval együtt költöző személyt, akinek a lakóingatlana kényszerértékesítésre került,
 - d) aki 10 éven belül pénzbeli térítés ellenében mondott le bérlakásáról,
 - e) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatot közöl, amely számára jogtalan előnyt jelentenek.
 - f) **aki már rendelkezett önkormányzati bérlakással, melyet kedvezményesen megvásárolt,**
 - g) **azon bérlő és vele együtt költöző családtagja, akinek a bérleti jogviszonyát neki felróható okból a bérbeadó felmondással megszüntette,**
 - h) **azon bérlő, aki önkormányzati lakásban lakik, önkényes lakásfoglalóként.**
- (4) Az (1) bekezdésben megjelölt személyek közül előnyben kell részesíteni azokat a családokat (személyeket):
- a) akiknek a háztartásában 18 éven aluli gyermek(ek) van(nak),
 - b) akiknél a családban fertőző betegségben, vagy súlyos egészségkárosodásban szenvedő személy van,
 - c) akik hajléktalanok, valamint szükséglakásban vagy zsúfolt lakáskörülmények között laknak.

3. Költségelvű önkormányzati lakások

4. §

- (1) Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásnak minősül az a lakás, amelynek lakbére úgy kerül megállapításra, hogy az fedezze az adott bérlakás felújításának költségeit, amely a bérleti szerződés 3 éves időtartama alatt havi szinten arányosan megoszlik.
- (2) költségelvű önkormányzati lakás esetében a pályázók közül az részesül előnyben, aki a lakás felújításával kapcsolatos költségek megfizetését vállalja.
- (3) Költségelven megállapított lakbérű bérlakás bérbe adható, ha nem áll fenn a rendelet 3. § 3. bekezdésben meghatározott kizáró feltételek.
- (4) A bérleti szerződés legfeljebb 3 éves határozott időtartamra köthető.
- (5) A lakásbérleti a képviselő-testület határozata alapján egy alkalommal, legfeljebb további 3 évvel meghosszabbítható.

~~3.~~ 4. A jogos lakásigény mértéke

~~4.-§~~ 5. §

- (1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékét nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba ténylegesen együtt költözők számát kell figyelembe venni.
- (2) A szociálisan rászorult személynek bérbe adható lakásnagyság - a vele együtt költözők számától függően - a következő:

a) fél, 1 és 1+fél szoba	1-3 fő
b) 1+2fél, 2 és 2+fél szoba	4- 6 5 fő
c) 3 és 3-nál több szoba	6- nál több fő

~~4.~~ 5. A bérleti szerződés megkötése

~~5.-§~~ 6. §

- (1) A bérlő a képviselő-testületnek a bérlő kijelöléséről szóló döntését követő 30 napon belül köteles a bérleti szerződést közjegyző előtt megkötöni. A bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalásának költségét az ingatlankezelő szerv viseli.
- (2) Ha a kijelölt bérlő mulasztása, vagy ilyen irányú nyilatkozata miatt a bérleti szerződés nem jön létre, az ajánlati kötöttség megszűnik, bérbeadó ezt a kijelölt személlyel 5 napon belül közli.
- (3) Ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban, vagy az azt követő 8 napon belül a lakást nem veszi birtokba, akkor a bérbeadó a lakásra a képviselő-testület által megjelölt más személlyel köthet szerződést. Az emiatt felmerülő plusz költségek megtérítését a bérbeadó követelheti.
- (4) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezt a feltételt a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak

időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.

6. § 7. §

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlet időtartamát,
- b) a lakás adatait,
- c) a lakás helyiségeinek felszereltségét,
- d) a bérlő (bérlőtársak) személyi azonosító adatait,
- e) a fizetendő bér összegét és megfizetésének időpontját,
- f) a birtokbaadás időpontját,
- g) társasház esetén a bérlő kötelezettségvállalását a mindenkor társasházi közös költség összegének megfizetésére és a megfizetés időpontját, valamint
- h) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a 3. személy szolgáltató a bérlővel megkötött, közüzemi szerződésben vállalt díjfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó adatot a bérbeadó részére folyamatosan hozzáférhetővé tegye.

7. § 8. §

- (1) A szociálisan rászorult személlyel megkötött lakásbérleti szerződés 3 évre megállapított határozott időre szólhat.
- (2) A bérbeadónak a határozott idő lejártát megelőző 8 napon belül meg kell állapítania, hogy a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul szociálisan rászorult személynek minősül-e.
- (3) A rászorultság fennállása esetén, a bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést - a lejárati napján, de legkésőbb az ezt követő 15 napon belül - újabb határozott időtartamra, - legfeljebb 6 évre - lehet meghosszabbítani, ha a bérleti díjak fizetésében a bérlőnek nem volt 60 napot meghaladó elmaradása. Amennyiben volt, - a 6 évi lehetséges meghosszabbításon belül - 2 1 évenként kell megvizsgálni és meghosszabbítani a szerződést.
- (4) Ha a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján nem minősül szociálisan rászorult személynek, akkor részére a bérbeadónak:
 - a) az általa bérelt önkormányzati lakásnak - nem szociális jelleggel - határozott idejű bérbeadását lehet felajánlani, vagy
 - b) a szociális rászorultságra való tekintettel megállapított kedvezmények megvonása mellett a bérleti szerződést meghosszabbíthatja.

(5) A határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező - szociálisan rászorult - bérlő kérésére a (3) bekezdésben meghatározott idő lejártát követően - amennyiben a bérleti jogviszony időtartama alatt 60 napot meghaladó lakbér hátraléka nem volt, és nincs közüzemi díj- és helyi adótartozása a bérleti szerződés legfeljebb 3 évenkénti időtartamra további 1 évvel meghosszabbítható.

(5) Az a bérlő, akinek a bérleti jogviszony időtartama alatt 60 napot meghaladó lakbér hátraléka volt, az (5) bekezdésben foglalt kérelemmel nem élhet.

~~8. §~~ 9. §

- (1) A szociális körülményei alapján rászorultnak nem tekinthető személlyel bérleti szerződés legfeljebb 3 éves határozott időtartamra köthető.
- (2) A nem szociálisan rászorult személlyel kötött lakásbérleti a képviselő-testület határozata alapján egy alkalommal, legfeljebb további 3 évvel meghosszabbítható.
- (3) A nem szociálisan rászorult személlyel kötött bérleti szerződés egy alkalommal a Képviselő-testület egyedi elbírálás alapján az (1)-(2) bekezdésben meghatározott határidő leteltét követően további három évvel meghosszabbítható, amennyiben a bérlő megfelel a rendelet 3. §-ában meghatározott, a szociálisan rászorult személyekre vonatkozó feltételeknek.

~~5. 6.~~ A bérletársi szerződés megkötésének feltételei

~~9. §~~ 10. §

- (1) A bérbeadó a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére - a házastárs lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérletársi szerződést köteles megkötöni.
- (2) A bérbeadó a bérlővel és a vele együtt lakó szülőjével (ideértve az örökbe fogadó, a mostoha-, és nevelőszülő is) közös kérelmükre köthet bérletársi szerződést.
- (3) A bérbeadó a bérlő és a vele együtt lakó gyermeke (ideértve az örökbe fogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke is), testvére, vagy élettársa közös kérelmére a bérletársi szerződést akkor köteles megkötöni, ha:
 - a) a gyermek a 18. életévet betöltötte, és a bérlővel a lakásban legalább 1 éve együtt laknak,
 - b) a testvér a 18. életévet betöltötte, és a bérlővel a lakásban legalább 1 éve együtt laknak,
 - c) az élettárs a bérlővel a lakásban legalább 4 2 éve együtt lakik.
- (4) Nem köthető meg a bérletársi szerződés abban az esetben, ha a (2)-(3) bekezdésben megjelölt hozzátartozók Hajdúnánás városban lakóingatlan tulajdonjogával, vagy tulajdoni hányadával rendelkeznek.

II. Fejezet

~~Önkormányzat és intézményei dolgozói részére lakás-juttatás~~

Bérbeadás közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

~~10. §~~ 11. §

- (1) Az ~~önkormányzat, intézményei, valamint a Hajdúnánás közigazgatási területén működő közfeladatot ellátó~~ szerv megfelelő szakember ellátása érdekében pályázat mellőzésével lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása ~~az önkormányzat, vagy valamely intézményének kötelező feladata ellátásához~~ közérdekű feladat ellátáshoz feltétlenül indokolt.
- (2) Jelen rendelet alkalmazásában közérdekű feladat minden olyan a város érdekét megvalósító közérdekű cél, amely a báros biztonságát, oktatását, nevelését, közművelődését, gazdaságát, egészségügyét szolgálja.
- (2) Szakember-elhelyezés körében csak akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában nincs hajdúnánási ingatlan és 3 éven belül nem is volt.

~~11.~~ § 12. §

- (1) Szakember-elhelyezés céljára szolgálati lakást a meghatározott munkakörhöz kapcsolódóan, legfeljebb a közszolgálati, a közalkalmazotti, a megbízási jogviszony, vagy a munkaviszony fennállása időtartamára, de legfeljebb 3 éves időtartamra lehet bérbe adni.
- (2) Az (1) pontban meghatározott időtartamot követően a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Egészségügyi és Szociális Bizottsága előzetes javaslata alapján a polgármester a bérleti időtartamot 3 évvel meghosszabbíthatja.
- (3) Rendkívül indokolt esetben - ha ezt a városi érdek is indokolja - a bérlet időtartamának ismételten legfeljebb 3 évvel történő meghosszabbításáról a képviselő-testület dönthet.
- (4) A bérlő köteles az (1)-(3) bekezdésekben rögzített feltételek megszűnését követő 60 napon belül a szolgálati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadásra jogosult rendelkezésére bocsátani.
- (5) Ha a bérlő közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonya, vagy munkaviszonya azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra jogosulttá vált, a bérlő az (1)-(3) bekezdésekben rögzített feltétel megszűnését követő 6 hónapon belül köteles a szolgálati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadásra jogosult rendelkezésére bocsátani. Elhelyezésre, térítésre ebben az esetben sem jogosult.

~~12.~~ § 13. §

- (1) Szakember-elhelyezés céljából lakás bérbeadására a polgármester jogosult az Egészségügyi és Szociális Bizottság véleményének kikérése mellett annak a személynek, aki az önkormányzattal, vagy intézményével közszolgálati, közalkalmazotti, megbízási jogviszonyban, vagy munkaviszonyban áll.
- (2) Amennyiben a bérbe adandó lakás az önkormányzat intézménye területén van, az csak szakember-elhelyezés céljából hasznosítható az e rendeletben foglalt szabályok alkalmazásával. E lakások vonatkozásában a bérlő kiválasztás joga a beosztott dolgozó tekintetében az intézményvezetőt, az intézményvezető tekintetében pedig a polgármestert illeti meg.
- (3) A szakember-elhelyezés céljából bérbe adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltéréssel:
 - a) a bérlőtársi jogviszony a lakásra csak házastársak esetében jöhet létre,
 - b) a bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak,
 - c) a lakás vagy a lakás egy részének más célú hasznosítása kizárt.

III. Fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

~~6.~~ 7. A lakbérfizetési kötelezettség

~~13.~~ § 14. §

- (1) Lakásbérleti jog fennállása esetében a lakás és helyiségei használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokért a bérlő bért köteles fizetni.

- (2) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért külön díj illeti meg; ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a vonatkozó jogszabályok, valamint a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.
- (3) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó területeket és helyiségeket, továbbá a közös használatra szolgáló területeket és helyiségeket térítés nélkül jogosult használni.

14. § 15. §

- (1) A havi bér mértéke az e rendelet hatálya alá tartozó lakások esetében – a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével – a lakás hasznos alapterülete és komfortfokozata után:

a) összkomfortos lakás esetében	285,- Ft/m ² ,
b) komfortos lakás esetében	240,- Ft/m ² ,
c) félkomfortos lakás esetében	120,- Ft/m ² ,
d) komfort nélküli lakás esetében	65,- Ft/m ² ,
e) szükséglakás esetében	40,- Ft/m ² ,
f) a rendelet 1. számú mellékletében lévő ingatlanok esetében	315,- Ft/ m ² .

- (2) A havi bér mértéke az e rendelet hatálya alá tartozó nem szociális jellegű, határozatlan idejű lakások esetében a lakás hasznos alapterülete és komfortfokozata után:

a) összkomfortos lakás esetében	370,- Ft/m ² ,
b) komfortos lakás esetében	330,- Ft/m ² ,
c) félkomfortos lakás esetében	210,- Ft/m ² ,
d) komfort nélküli lakás esetében	155,- Ft/m ² ,
e) szükséglakás esetében	40,- Ft/m ² ,
f) a rendelet 1. számú mellékletében lévő ingatlanok esetében	400,- Ft/ m ² .

- (3) A bér összegét – a kerekítés szabályai szerint – forintra kerekítve kell megállapítani.

- (4) A havi lakbér mértékéből engedményt kell adni:

- a) A határozott időre kötött bérleti szerződéseknél

- aa) szociálisan rászorult személy esetén – az első lakásbérleti szerződés hatálybalépésének napja és az azt követő legfeljebb 9 év időtartamára – a lakbér 60 %-át,
- ab) nem szociálisan rászorult személy esetében az első 3 évben a lakbér 50 %-át, a 3 éven túli meghosszabbítás időszakára 30 %-át.

- b) A határozatlan időre kötött bérleti szerződésnél

~~ba) szociálisan rászorultság esetén a rendszeres felülvizsgálatot követően az újabb felülvizsgálatig a lakbér 60 %-át,~~

~~ba) szociálisan rászorultság esetén a rendszeres felülvizsgálatot követően – az újabb felülvizsgálatig – a lakbér 50 %-át,~~

~~bb) nem szociálisan rászorult személy esetében a felülvizsgálatot követően 30 %-át.~~

- (5) A szakember elhelyezés céljára biztosított szolgálati lakás esetében ~~a 2003. december 31. után kiuttalt szakember ellátásra biztosított szolgálati lakás esetében~~ nem adható kedvezmény.

- (6) A rendelet 8.§ 9. § (3) bekezdés alapján meghosszabbított bérleti szerződés időtartama alatt a bérlő a szociális rászorultságra való tekintettel megállapított kedvezmények megvonása mellett, teljes összegű lakbért köteles fizetni.
- (7) Határozatlan időre kötött bérleti szerződések esetében a felülvizsgálatot követően a nem szociálisan rászorult személy a szociális rászorultságra való tekintettel megállapított kedvezmények megvonása mellett, teljes összegű lakbért köteles fizetni.

15. §

(1) A havi bér mértékét — a bérlő kérésére — csökkenteni kell, ha a lakás:

a.) alagsorban (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt van;

Ilyen esetben a mérséklés 25 %- mértékű.

b.) országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 m. távolságon belül fekvő épületben van, és legalább egy lakószobájának ablaka a vasútvonalra néz;

Ilyen esetben a mérséklés 20 %- mértékű.

c.) felvonó nélküli lakóépület IV. emeletén van;

Ilyen esetben a mérséklés 10 %- mértékű.

d.) összkomfortos, vagy komfortos, de közlekedőhelyiség nincs;

Ilyen esetben a mérséklés 10 %- mértékű.

e.) összkomfortos, de fűtése szilárd tüzelésű etázhkazánnal biztosított.

Ilyen esetben a mérséklés 10 %- mértékű.

f.) műszaki állapota különösen kedvezőtlen (aládúcolt, nedves, penészes, gombás);

Ilyen esetben a mérséklés legfeljebb 30 %-os mértékű.

(2) A csökkentés mértéke több feltétel együttes fennállása esetén sem haladhatja meg összesen a 14. § (3) bekezdésben meghatározott kedvezménnyel csökkentett összeg — 40 %-os mértékét.

16. §

- (1) A bért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, vagy komfortfokozatában, illetőleg a bér mértékét növelő, vagy csökkentő, a 15. 16. §-ban részletezett tényezőkben változás következik be.
- (2) Ha a bérlő a bérbeadóval valamely jogszabály alapján kötött megállapodásában a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a bér mérséklése ellenében egészben, vagy részben magára vállalta, a bérfizetési kötelezettsége a megállapodásnak megfelelően alakul.
Ilyen esetben a fizetendő bér maximum 50 %-kal mérsékelhető. A megállapodásnak rendelkeznie kell a bérleti jogviszony megszűnésének esetére a még vissza nem térített beruházások értéke megtérítésének módjáról is.
- (3) Ha a bérlő a lakást saját költségén bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy a lakás alapterülete, vagy komfortfokozata megváltozik, e címen a bér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem módosítható.

17. §

- (1) Hajdúnánás város Önkormányzatának tulajdonában álló minden lakás bérét az e rendeletben előírt módon kell megállapítani.
- (2) Az önkormányzati tulajdonú lakások bérlői az e rendelet szerint megállapított és a bérbeadó által közölt bért kötelesek a bérbeadó által megjelölt időpontig megfizetni.

7. 8. Jogcím nélküli lakáshasználat díjának megállapítása

18. §

- (1) A lakást jogcím nélkül használó, az önkormányzat részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.
- (2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díjat 50%-kal emelni kell. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

8. 9. A lakás átadása

19. §

- (1) A kezelő (bérbeadó) a lakást a bérlő részére leltár szerint ~~tisztán és~~ rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.
Ha a bérbeadó e kötelezettségét nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkát helyette és költségére elvégezteti a bérbeadó írásban történő felhívását követően.
- (2) A lakás átadásakor állapotot rögzítő digitális fényképfelvételeket kell készíteni és leltárt kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, a lakásberendezések tényleges állapotát (pl. a lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota, stb.), valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.
- (3) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha egyes lakás berendezéseket:
 - a) a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be,
 - b) a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert erre a bérlő a lakásbérleti szerződés alapján nem tart igényt.
- (4) Ha a felek megállapodnak, hogy a lakást a bérlő a megtekintett állapotban elfogadja és ő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, akkor a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg megállapodásban rögzíteni kell:
 - a) az elvégzendő munkákat,
 - b) azok kezdésének és befejezésének időpontját,
 - c) mindkét fél által elfogadott szakértő által készített költségvetés szerinti összeget
 - d) a bérlő az elvégzendő munkát legkésőbb harminc napon belül köteles befejezni és azt a bérbeadónak bejelenteni.
 - e) a bérbeadó a munkálatok idejére, de legfeljebb 1 hónapra lakbérmentességet ad.
- (5) A bérlőt a (4) bekezdés szerint meghatározott költségei erejéig ~~20 %~~ 50 % lakbérmérséklés illeti meg (lakbérbeszámítás).

9. 10. A karbantartási, felújítási pótlási és cserekötelezettség

20. §

- (1) Bérbeadó köteles gondoskodni:
 - a) az épület karbantartásáról,
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
 - c) a közös használatra szolgáló helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,
 - d) a közterületre és a közös használatra szolgáló helyiségekre, területre néző ajtók és ablakok külső felületeinek mázolásáról.
- (2) Bérbeadó köteles gondoskodni továbbá:
 - a) az épület valamint a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásáról és a szükség szerinti megvilágításáról,
 - b) a közös használatra szolgáló helyiségek üzemeltetési költségének megfizetéséről.

21. §

- (1) A bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja.
- (2) A bérbeadó hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munka várható költségét, a munka jellegétől függően műszaki leírást és tervet.
- (3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, akkor a bérbeadó köteles a bérlőt felszólítani az eredeti állapot 30 napon belüli helyreállítására. A határidő eredménytelen elteltétől számított 15 napon belül a bérbeadó köteles a szerződést felmondani.
- (4) A költségek elszámolására a bérlő és a bérbeadó megállapodása az irányadó. A bérbeadó csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja.
- (5) Az önkormányzat, mint bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi.

10. 11. A lakásba befogadás szabályai

22. §

- (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be a lakásba a Lakástörvényben meghatározott személyeket.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltakat értelemszerűen a bérlőtársak esetén is alkalmazni kell.
- (3) A polgármester hozzájárulását abban az esetben adhatja meg, amennyiben a befogadás után az együttlakók minden tagja részére legalább 6 m² nagyságú lakóterület még biztosított, valamint ha bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

- ~~(3)~~ (4) A bérbeadónak hozzájárulásában ki kell kötnie, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a - (1) bekezdésben említett - jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.
- ~~(4)~~ (5) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban a bérbeadói hozzájárulás nélkül más személy(ek) is lakik(laknak) befogadottként a lakásban, köteles a bérlőt felszólítani a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére. A határidő eredménytelen elteltétől számított 15 napon belül a bérbeadó köteles a szerződést felmondani.

~~11.~~ 12. Hozzájárulás tartási szerződéshez

23. §

- (1) A bérlő - a lakásbérleti jog folytatása ellenében - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának megadását követően tartási szerződést köthet.
- (2) Önkormányzati bérlakásra kötendő tartási szerződéshez való hozzájárulást meg lehet tagadni, ha:
 - a) az eltartó kiskorú,
 - b) az eltartó az egészségügyi körülményei alapján a tartás teljesítésére nem képes (leszállalkolt, rokkant nyugdíjas, stb.),
 - c) az eltartó a tartáshoz szükséges jövedelemmel nem rendelkezik,
 - d) az eltartónak már más eltartottal is van érvényes tartási szerződése,
 - e) a bérlő egészségi, szociális és egyéb körülményei nem utalnak arra, hogy tartásra, gondozásra rászorult,
 - f) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, vagy érvényes tartási szerződés alapján más személy gondoskodik,
 - g) a bérlővel a lakásban jogszerűen együtt lakó más személy a bérlőt eltartja.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulását megelőzően a (2) bekezdésben meghatározott körülményeket az egyedi esetekben köteles tisztázni.
- (4) A tartási szerződés érvénytelensége, felbontása vagy megszüntetése a lakásbérleti jogviszony folytatását kizárja.

IV. Fejezet

A bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása

24. §

- (1) A szerződésben meghatározott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbeadónak.
- (2) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakberendezések tényleges állapotát a lakás átadásakor készített állapotot rögzítő digitális fényképfelvételek alapján. Az esetleges hibákat, hiányosságokat és a megállapításokat írásba kell foglalni.
- (3) Nyilatkoztatni kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, valamint az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.

- (4) Ha a bérelő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó a bérelő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérelő felelősségének megállapítását.
- (5) A bérelő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

25. §

Ha a bérelő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó:

- a) 30 napos késedelem esetén bérelő figyelmét felhívja a mulasztására,
- b) 60 napos késedelem esetén a bérelőt felszólítja a fizetési kötelezettségére,
- c) 90 napos késedelem esetén a bérleti szerződést felmondja és egyidejűleg keresetet nyújt be az illetékes bírósághoz.

26. §

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérelő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örököst:
 - a) kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat, az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el,
 - b) nem kötelezhető a bérelő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, vagy azok költségeinek a bérbeadó felé történő megtérítésére.
- (2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó - az örökös költségére és veszélyére - raktárban vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a hagyatéki tárgyakról leltárt kell felvenni, s azokat gondosan kell kezelni.
- (3) Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, az üresen tartott lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérelőt terhelnék, az örököst terhelik.
Ezen felül az örökös az (1) bekezdés a) pontjában megjelölt határidőn belül az üresen tartott lakásra megállapítható lakbér egyszeresének, határidőn túl pedig a kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.
- (4) Ha az elhalt bérelőnek lakbérhátraléka van, akkor a bérbeadó köteles azt hagyatéki teherként bejelenteni, amelyért az örökös az örökhagyó hagyatékának erejéig felel.

27. §

Ha a bérelő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak kötelezni kell a bérelőt az eredeti állapot visszaállítására vagy annak költségének megtérítésére, amennyiben az nem lehetséges, a rendeltetésszerű használhatóság más módon történő biztosítása.

V. Fejezet A felmondás

28. §

- (1) A bérleti szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetésére a Lakástörvény III. Fejezetének rendelkezései megfelelően alkalmazandók.

- (2) Ha a bérlő a bérleti szerződést felmondással szünteti meg, akkor a bérlemény leadásakor pénzbeli térítés fizetendő, melynek összege a lakás hasznos alapterületének (m²) és
- | | |
|---------------------------------|----------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 1.000 Ft |
| b) komfortos lakás esetén | 800 Ft |
| c) félkomfortos lakás esetén | 600 Ft |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 400 Ft |
- szorzatának eredménye.
- (3) Határozatlan idejű bérleti szerződésre vonatkozó felmondás esetén, a (2) bekezdésben meghatározottak alapján megállapított összeg kétszerese fizetendő ki a bérlő részére.
- (4) A határozott időtartamra kötött bérleti szerződés rendes felmondással csak a felek ez irányú megállapodása esetén szüntethető meg. Határozott idejű bérleti szerződés lejártá előtt történő felmondás esetén pénzbeli térítés csak akkor fizethető, ha az önkormányzat a lakást kötelező elhelyezési feladat megoldására kívánja felhasználni.

29. §

- (1) A bérlő lakását tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban 30 napon belül köteles a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (2) A megállapított térítési díj birtokbaadáskor, egyidejű teljesítésként fizetendő ki.
- (3) Amennyiben a bérlő nem kívánja rendbe tenni a lakását, úgy a bérbeadó levonja a rendbetételhez szükséges költséget a térítési díj összegéből.
- (4) A térítési díjból le kell vonni a bérlő fennálló bérleti díj tartozását. Ezen felül levonható az önkormányzattal, vagy a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft-vel szemben fennálló tartozás.

30. §

Amennyiben a bérlő a leadási szerződésben megállapított határidőn belül vissza kívánja állítani bérleti jogviszonyát, azt csak a részére kifizetett térítési díj egyösszegű visszafizetése mellett kérheti.

31. §

- (1) Amennyiben a bérlő bérlőkijelölési joggal terhelt lakás bérleti jogáról kíván lemondani, előzőleg be kell csatolnia a bérlőkijelölési jog kedvezményezettjének nyilatkozatát.
- (2) A többszörös bérlőkijelölési joggal terhelt lakásról történő lemondás esetén csak akkor élhet újabb bérlő jelölésével a kedvezményezett, ha a bérbeadónak 15 napon belül megtéríti a bérlőnek kifizetett összeget.
- (3) A határidő elmulasztása esetén, ha a kedvezményezett nem élt ezzel a lehetőséggel, a lakás újból hasznosítható.

VI. Fejezet

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, és a pénzbeli térítés fizetése

32. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő az önkormányzati lakásra kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó pályázati eljárás lefolytatása nélkül a bérlőnek:
 - a) másik lakást ad bérbe, vagy
 - b) másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet.
- (2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a bérlő:
 - a) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy az épületen belül eltérő fekvésű,
 - b) nagyobb szobaszámú, vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.
- (3) Az (1) bekezdés b) pontja alapján a bérlő kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.
- (4) Több bérlőnek a (2) - (3) bekezdésben meghatározott igénye esetén az ilyen célra felhasználható megüresedett bérlakásokat a bérbeadó köteles pályázatra meghirdetni. A pályázati feltételekre és az elbírálás rendjére a 2-4. § -ban meghatározott előírásokat kell alkalmazni.
- (5) A pénzbeli térítés összegét a lakás éves lakbérének összege alapján kell meghatározni.
- (6) Ha a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során a bérbeadó a másik lakás mellett pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a két lakás éves lakbére közötti különbséget kétszeres összege.

~~12.~~ 13. A lakásbérleti jog folytatása

33. §

- (1) A lakásbérleti jog folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított 30 napon belül kell kérni jogosultsága elismerését.
- (2) Ha a lakásbérleti jog folytatására van olyan jogosult személy, aki e jogának elismerését az (1) bekezdésben előírt határidőben nem kérte, a bérbeadó köteles őt felhívni, hogy 8 napon belül nyilatkozzék, kíván-e jogával élni. Ha e jogosult személy 8 napon belül nem nyilatkozik, ez a lakásbérleti jog folytatásáról történő lemondásnak tekintendő.
- (3) Ha a lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultság elismerését az eltartó kéri, a bérleti szerződés megkötése előtt a bérbeadó köteles megállapítani, hogy az eltartó a tartási kötelezettségét teljesítette-e. A tartási kötelezettség nem teljesítése esetén a jogosultság elismerését el kell utasítani.

34. §

A lakásbérleti jogot a jogosult személy változatlan feltételek mellett folytatja, ha jogosultságát a bérbeadó elismerte.

VII. Fejezet

A lakáscsere feltételei

35. §

- (1) A bérbeadó a lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor adhatja meg hozzájárulását, ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást másik lakás bérletére, vagy tulajdonjogára cseréli.
- (2) Önkormányzati bérlakásra kötött csereszerződés csak akkor hagyható jóvá, ha a jóváhagyásra benyújtott csereszerződésben az önkormányzati bérlakás leendő bérlője vállalja a jelenlegi bérlővel kötött bérleti szerződésben foglaltak teljesítését. A csere jóváhagyása után az új bérlővel a régi bérleti szerződésben foglaltak szerinti szerződés köthető.
- (3) Ha a cserével érintett önkormányzati bérlakásra határozatlan idejű bérleti szerződés vonatkozott, az a csere időpontjától legfeljebb 5 évre szóló határozott idejű bérleti szerződéssé alakul át, ha ahhoz a csere folytán bérleti jogot szerző fél(ek) hozzájárul(nak).
- (4) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:
 - a) a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadói írásbeli nyilatkozat 30 napnál nem régebbi példányát,
 - b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.
- (5) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (4) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, valamint - szükség esetén - a csere lakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.
- (6) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha:
 - a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
 - b) a felek szándéka ténylegesen nem a csere, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul.
- (7) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél:
 - a) egészségügyi ok,
 - b) munkahely megváltozása,
 - c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt cseréli el a lakást, és a (6) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.
- (8) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodtak meg, a bérlővel együtt lakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.
- (9) A bérbeadó a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő - e rendelet szabályai szerinti - bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.

- (10) Ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást a másik lakás tulajdonjogára cseréli, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a cseréhez való hozzájárulás megadásától számított 90 napon belül a **Polgármesteri Hivatal** Hivatali Közgazdasági Irodájánál igazolni köteles.

VIII. Fejezet

Albérletbe adás

36. §

- (1) A lakás alapterületének legfeljebb 50 %-a - az egy szobás lakás kivételével - albérlet címen hasznosítható.
- (2) Az albérleti szerződéshez a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges, melynek elbírálásához a bérlő csatolni köteles a közte és az albérelő között létrejött albérleti szerződést.
- (3) Az előzetes hozzájárulás abban az esetben adható meg, ha az albérletbe adott lakrészben az egy főre eső terület nagysága a 6 m²-t meghaladja.
- (4) Ha a bérlő a bérleti jogviszonya bármilyen okból megszűnik, a visszamaradó albérelő elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.
- (5) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy hozzájárulása nélkül a bérlő a lakásba albérletet fogadott be, köteles a bérlőt felszólítani a hozzájárulása nélkül befogadott albérlet lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére. A határidő eredménytelen elteltétől számított 15 napon belül a bérbeadó köteles a szerződést felmondani.
- (6) Ha a lakás albérletbe adására nincs lehetőség, a bérlő 8 napon belül köteles az albérletbe adást megszüntetni.
- (7) Az (5)-(6) bekezdésekben meghatározott határidők eredménytelen elteltétől számított 15 napon belül a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondja.

IX. Fejezet

A bérbeadás különös szabályai

37. §

- (1) Ha az életveszélyessé minősített lakásból kiköltöztettek elhelyezése az önkormányzat feladata, a bérbeadó köteles részükre ideiglenes elhelyezést biztosítani.
- (2) A leendő bérlővel a bérleti szerződést a bérbeadó legfeljebb 2 évre kötheti meg.

38. §

- (1) Épületek felújítása, vagy lakások karbantartása esetén a munkálatok elvégzésének időtartamára a bérlők elhelyezéséről a bérbeadó köteles gondoskodni, ha ezt a munkavégzés jellege indokolja.
- (2) Amennyiben a felújítás során megváltozik a lakás alapterülete, beosztása, jellege, a bérlő bérleti jogviszonyát fel lehet mondani másik megfelelő lakás felajánlása mellett.

39. §

- (1) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, a szociálisan rászorult és a szociálisan rászorultnak nem tekinthető elhelyezésre jogosultat komfortnélküli lakás illeti meg.
- (2) A bírói ítéletek végrehajtása alapján biztosított lakásra a bérleti szerződést:
 - a) határozatlan időre kell megkötöni, ha a házastárs bérletársi jogviszonya határozatlan idejű,
 - b) határozott időre kell megkötöni, ha a házastárs bérletársi jogviszonya határozott idejű.
- (3) A bérbeadó ilyen célra csak egyszobás lakást használhat fel.
- (4) A bírósági ítéletek alapján kiköltözésre kötelezett személyekről a bérbeadó nyilvántartást vezet, elhelyezésükről a bérbe adható lakás rendelkezésre állásától függően a bérbeadó gondoskodik.

40. §

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén a pénzbeli térítés visszafizetése ellenében a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére.

41. §

- (1) Ha a lakbér nem fizetése miatt jogcím nélkülivé vált lakáshasználó a lakás kiürítése érdekében kezdeményezett végrehajtási eljárás megkezdése előtt az ingatlankezelő szerv által nyilvántartott lakbérhátralékának legalább 50 %-át egy összegben megfizeti és külön megállapodásban vállalja, hogy a fennmaradó hátralékot a Ptk. szerinti kamattal együtt 6 hónapon belül egyenlő részletekben kiegyenlíti, úgy az ingatlankezelő szerv a lakás kiürítésének végrehajtását felfüggeszti erre az időtartamra.
- (2) A lakbérhátralék teljes összegének megfizetése után - a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. erre vonatkozó igazolása alapján -, a jogcím nélkülivé vált lakáshasználó kérelmére a polgármester - a képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett - újból lakásbérleti jogot biztosíthat a kérelmező által lakott lakásra határozott időtartamra:
 - a) szociálisan rászorult személy esetén legfeljebb 2 évre,
 - b) szociálisan nem rászorult személy esetében legfeljebb 1 évre.
- (3) A korábban lakbér nem fizetése miatt jogcím nélkülivé vált lakáshasználóval kötött határozott idejű bérleti szerződés csak akkor kerülhet meghosszabbításra, ha a lakbér megfizetése minden hónapban határidőre megtörtént és az erről szóló igazolást az ingatlankezelő szerv kiadja. A meghosszabbításnál e rendelet 7. § (3) bekezdésének és 8. § (2) bekezdésének rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.

42. §

- (1) Ha az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 11/2004. (V. 03.) számú Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott 8/2009. (III. 25.) Önkormányzati Rendelet 6. § (2) bekezdése alapján a lakás lakottan történő értékesítésre meghirdetésre került, és a hátralékos a lakáson fennálló teljes

tartozás (alaptartozás, eljárási költség, kamat) összegét a hirdetmény közzétételét követő öt munkanapon belül egy összegben megfizeti, úgy - a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. erre vonatkozó igazolása alapján - a hátralékos kérelmére a polgármester - a képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett - a befizetés napja kezdő időponttól újból lakásbérleti jogot biztosíthat a kérelmező által lakott lakásra határozott időtartamra:

- a) szociálisan rászorult személy esetén legfeljebb 2 évre,
 - b) szociálisan nem rászorult személy esetében legfeljebb 1 évre.
- (2) Az (1) bekezdés szerint kötött határozott idejű bérleti szerződés kizárólag a 41. § (3) bekezdésében meghatározott előírások alkalmazásával hosszabbítható meg.

43. §

- (1) A bérbeadó a határozatlan időre bérbe adott lakások esetében a bérlő szociális rászorultságának fennállását 3 évenként felülvizsgálja.
- (2) A szociális rászorultság megszűnése esetében a bérleti szerződést ennek megfelelően módosítja.
- (3) A bérlő a szociális helyzetében beállott tartós – legalább 3 hónapot meghaladó – változást köteles bérbeadónak bejelenteni, melynek alapján tartott soron kívüli felülvizsgálattal, a bérleti szerződés módosításra kerül.
- (4) A határozatlan időtartamra kötött bérleti szerződések időtartamát az (1)-(3) bekezdésekben foglalt rendelkezések nem érintik.

MÁSODIK RÉSZ

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

44. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének létrejöttére a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

X. Fejezet

A pályázati eljárás szabályai

45. §

- (1) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.
- (2) A bérbeadó az üres, vagy megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre csak határozott időre szóló bérleti szerződést köthet.
- (3) A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat.
- (4) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról szóló szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, amelynek költsége az ingatlankezelő szervet terheli.

- (5) Az önkormányzat, mint bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a határozatlan időre bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében 3 évenként felülvizsgálja.
- (6) A határozott idejű bérleti szerződést egy alkalommal, legfeljebb 3 évvel hosszabbítható meg, amely a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

46. §

- (1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
- a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét, alapterületét, rendeltetését,
 - a bérleti szerződés időtartamát,
 - a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett helyiség esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,
 - fizetendő bérleti díj mértékét,
 - a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját,
 - tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy a helyiségbérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni. A helyiségbérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalásának költségét az ingatlankezelő szerv viseli.
- (2) A pályázatok benyújtására legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (3) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell:
- a pályázó nevét és címét,
 - nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- (4) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vagy meghatalmazottja vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.
- (5) Ha az előírt határidőben csak egy pályázati ajánlat érkezik, a bérleti szerződést a pályázati hirdetményben szereplő feltételekkel e pályázóval kell megkötöni.

47. §

- (1) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a pályázatban megjelölt helyiségre magasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.
- (2) Ha a pályázat nyertese nem köti meg a szerződést a bérbeadóval 8 napon belül, az általa a pályázati tárgyaláson felajánlott havi bérleti díj 50 %-ának megfelelő eljárási költséget köteles fizetni.
- (3) A pályázati tárgyaláson sorrendben következő legtöbbet ajánló, a nyertes pályázó visszalépése esetén a bérbeadó felhívására - újabb pályázati eljárás lefolytatása nélkül - az általa tett eredeti ajánlat összegével szerződést köthet a helyiségre, a felhívást követő 8 napon belül.

XI. Fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

48. §

A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál) kirakatszekrény, védő (elő) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásairól,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben,
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze,
- f) a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban előírt szakhatósági engedélyek beszerzése.

49. §

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

50. §

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát átruházhatja a bérbeadó hozzájárulásával. A bérlő a hozzájárulás megadása érdekében a megállapodást annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles a bérbeadónak megküldeni. A bérbeadó hozzájárulása nélkül kötött megállapodás semmis.
- (2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség fekvését,
 - b) a helyiség alapterületét és az addig fizetett bérleti díj összegét,
 - c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
 - d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bér megfizetését vállalja,
 - e) társasház esetén az átvevő kötelezettségvállalását a mindenkor társasházi közös költség összegének megfizetésére és a megfizetés időpontját,
 - f) az átvevő hozzájárulását ahhoz, hogy a 3. személy szolgáltató a bérlővel megkötött, közüzemi szerződésben vállalt díjfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó adatot a bérbeadó részére folyamatosan hozzáférhetővé tegye.
- (3) Bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő:
 - a) tevékenysége valamely jogszabály rendelkezéseibe ütközik,
 - b) a bérlőnek bérleti vagy közüzemi díj tartozása van.

HARMADIK RÉSZ

A lakás – és helyiségbérbeadással kapcsolatos feladatok és hatáskörök ellátása

51. §

Az önkormányzati tulajdonban és bérbeadás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatokat Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, Hajdúnánás város polgármestere, Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Egészségügyi és Szociális Bizottsága, a **Polgármesteri** **Hajdúnánási Közös Önkormányzati** Hivatal Közgazdasági Irodája és a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft, mint ingatlankezelő szerv látja el.

~~13.~~ 14. A képviselő-testület feladatai és hatáskörei

52. §

- (1) Határozattal kijelöli a megüresedett önkormányzati tulajdonú bérlakásokra beérkező pályázatokból a bérlőt és azt a személyt, akivel a kijelölt bérlő visszalépése esetén másodsorban a bérleti szerződést megkötheti a bérbeadó.
- (2) Dönt szociális és nem szociális jelleggel bérbe adott lakások bérleti szerződéseinek meghosszabbításáról, továbbá a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és másik önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásáról.
- (3) Dönt a szakember-elhelyezés keretében bérbe adott lakások esetén a bérleti szerződések 6 évet követő meghosszabbításáról.
- (4) Az éves költségvetés keretében meghatározza e rendelet alapján kezelt és hasznosított lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítására, karbantartására, javítására fordítandó összeget.
- (5) Szerződést köt a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft-vel a lakások és helyiségek kezelésére, és megbízza egyes bérbeadási tevékenységek ellátásával.

~~14.~~ 15. A polgármester feladatai és hatásköre

53. §

- (1) A polgármester az Egészségügyi és Szociális Bizottság véleményének kikérése mellett dönt a szakember-elhelyezés céljából történő bérbeadásról.
- (2) Dönt a szakember-elhelyezés keretében bérbe adott lakások esetén a bérleti szerződések 3 évet követő meghosszabbításáról az Egészségügyi és Szociális Bizottság előzetes javaslata alapján.
- (3) Az önkormányzat intézménye területén lévő lakás bérbeadása esetén dönt a bérbeadásról, ha az az intézményvezető elhelyezését érinti.
- (4) Dönt a lakások és helyiségek cseréjével, befogadással, bérleti jogviszony folytatásával, a bírói ítéletek végrehajtása esetén kötelező elhelyezéssel és a szociális intézményből végleg távozott személy elhelyezésével kapcsolatban.

15. 16. Az Egészségügyi és Szociális Bizottság feladatai és hatásköre

54. §

- (1) Véleményezi az önkormányzati tulajdonú bérlakásokra szociális helyzetük miatt rászoruló személyek beadott pályázatát, javaslatot tesz a képviselő-testületnek a bérlő személyére vonatkozóan.
- (2) Amennyiben szociálisan nem rászoruló személyek azonos feltételekkel pályáznak bérlakásra, javaslatot tesz a képviselő-testületnek a bérlő személyére vonatkozóan.
- (3) Véleményt ad a szakember-elhelyezés céljára történő bérbeadás esetén.
- (4) Javaslatot tesz a szakember-elhelyezés céljára történő meghosszabbítás esetén.
- (5) Véleményezi a határozott időre bérbe adott bérleményekben lakó bérlők lakásbérleti szerződéseinek meghosszabbítását, a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését és másik önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadását.

16. 17. A Közgazdasági Iroda feladatai

55. §

- (1) Ellátja a pályázatok meghirdetésével és a pályázati tárgyalások lefolytatásával kapcsolatos feladatokat.
- (2) Döntésre előkészíti a lakások és helyiségek cseréjével, befogadással, bérleti jogviszony folytatásával, a bírói ítéletek végrehajtása esetén kötelező elhelyezéssel és a szociális intézményből végleg távozott személy elhelyezésével kapcsolatos feladatokat.
- (3) Az ingatlan kezelőjével közösen ellátja a bérlő szociális rászorultságának és a lakás rendeltetésszerű használatának tulajdonosi ellenőrzésével, felülvizsgálatával kapcsolatos feladatokat.
- (4) Folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.
- (5) E nyilvántartás a következő adatokat tartalmazza:
 - a) a lakás (helyiség) alapterületét, szoba számát, komfortfokozatát,
 - b) a bérlő nevét,
 - c) a bérleti jogviszony tartalmát,
 - d) a lakás bérbeadás módját,
 - e) esetleges tartási szerződés esetén annak megjelölését.

17. 18. Az ingatlankezelő szerv feladatai

56. §

- (1) Az e rendeletben felsorolt bérbeadói feladatokat, továbbá mindazokat a bérbeadói feladatokat, amelyeket sem a Lakástörvény, sem e rendelet nem telepít más szervhez, a kezelő jogosult egyben köteles ellátni (a tulajdonos önkormányzattal kötött szerződés alapján).

- (2) A bérleti szerződéseket a **Polgármesteri Hajdúnánási Közös Önkormányzati** Hivatal Közgazdasági Iroda értesítése alapján az ingatlankezelő szerv köti meg a bérlővel és gyakorolja a tulajdonost megillető bérbeadási jogosítványokat és teljesíti a bérbeadási kötelezettségeket.

57. §

- a) Az önkormányzati lakások bérletével kapcsolatban az érintett állampolgároknak a személyes adataira vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettség körében nyilatkoznia kell:
- b) személyi adatairól (név, születési név, lakcím, születési hely, születési idő, anyja neve, családi állapota),
- c) ha jövedelemigazolással nem rendelkezik, jövedelmi viszonyairól,
- d) hozzá kell járulnia, hogy az önkormányzat hivatali egysége személyi adatait a népességnyilvántartótól megkérje,
- e) és az adatok valóságát ellenőrizhesse.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

58. §

- (1) E rendelet **2015. április 27-én** lép hatályba.
- (2) **Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 6/2012. (II. 29.) önkormányzati rendelet.**
- (3) **A rendelet hatályba lépése előtt megkötött, 9 évet meghaladó bérleti jogviszonyok esetében, amennyiben a bérlőnek a bérleti jogviszony időtartama alatt 60 napot meghaladó lakbér hátraléka nem volt, és nincs közüzemi díj- és helyi adótartozása a bérleti szerződés legfeljebb további 2 évvel meghosszabbítható.**
- (4) **A rendelet hatályba lépése előtt megkötött, 9 évet meghaladó bérleti jogviszonyok esetében, amennyiben a bérlőnek a bérleti jogviszony időtartama alatt 60 napot meghaladó lakbér hátraléka nem volt, és nincs közüzemi díj- és helyi adótartozása a bérleti szerződés meghosszabbítható:**
 - a) **ha a 60. életévét betöltötte,**
 - b) **ha legalább 20 éve a lakásban életvitelszerűen lakik,**
 - c) **egészségügyi állapotra hivatkozva.**

Hajdúnánás, 2015. április 15.

Szólláth Tibor
polgármester

Dr. Kiss Imre
jegyző

1. melléklet
a .../.... (....) önkormányzati rendelethez

Sorszám	Utca	Szoba szám	Komfort fokozat	Terület (m ²)
1.	Bethlen Gábor krt. 41. fszt. 1.	1+fél	összkomfort	56
2.	Bethlen Gábor krt. 41. fszt. 2.	1	összkomfort	60
3.	Bethlen Gábor krt. 41. fszt. 3.	2	összkomfort	61
4.	Bethlen Gábor krt. 41. I/4.	1+fél	összkomfort	49
5.	Bethlen Gábor krt. 41. I/5.	1	összkomfort	50
6.	Bethlen Gábor krt. 41. I/6.	1+fél	összkomfort	51
7.	Bethlen Gábor krt. 43. I/1.	1+fél	összkomfort	43
8.	Bethlen Gábor krt. 43. I/2.	1+fél	összkomfort	48
9.	Bethlen Gábor krt. 43. II/3.	1	összkomfort	43
10.	Bethlen Gábor krt. 43. II/4.	1	összkomfort	43
11.	Bethlen Gábor krt. 45. I/1.	1+fél	összkomfort	43
12.	Bethlen Gábor krt. 45. I/2.	2	összkomfort	55
13.	Bethlen Gábor krt. 45. II/3.	1+fél	összkomfort	43
14.	Bethlen Gábor krt. 45. II/4.	2	összkomfort	55
15.	Bethlen Gábor krt. 45. III/5.	1	összkomfort	37
16.	Bethlen Gábor krt. 45. III/6.	1+fél	összkomfort	50
17.	Bocskai u. 30. fszt. 1.	1	összkomfort	56
18.	Bocskai u. 30. I/2.	1	összkomfort	40
19.	Bocskai u. 30. I/3.	1+fél	összkomfort	50
20.	Bocskai u. 30. I/4.	1+fél	összkomfort	50
21.	Bocskai u. 30. I/5.	1	összkomfort	43
22.	Bocskai u. 30. I/6.	1	összkomfort	40
23.	Bocskai u. 30. II/7.	1	összkomfort	40
24.	Bocskai u. 30. II/8.	1+fél	összkomfort	50
25.	Bocskai u. 30. II/9.	1+fél	összkomfort	50
26.	Bocskai u. 30. II/10.	1	összkomfort	43
27.	Bocskai u. 30. II/11.	1	összkomfort	40
28.	Bocskai u. 30. III/12.	1	összkomfort	40
29.	Bocskai u. 30. III/13.	1+fél	összkomfort	50
30.	Bocskai u. 30. III/14.	1+fél	összkomfort	50
31.	Bocskai u. 30. III/15.	1	összkomfort	43
32.	Bocskai u. 30. III/16.	1	összkomfort	40
33.	Bocskai u. 63-65/A. tetőtér 7.	1+fél	összkomfort	39
34.	Bocskai u. 63-65/A. tetőtér 8.	1+fél	összkomfort	39
35.	Bocskai u. 63-65/B. tetőtér 8.	1+2 fél	összkomfort	38
36.	Bocskai u. 63-65/C. I/5.	1+fél	összkomfort	40
37.	Bocskai u. 63-65/C. II/7.	1+fél	összkomfort	47
38.	Bocskai u. 63-65/C. tetőtér 9.	1+2 fél	összkomfort	38
39.	Polgári u. 6. fszt. 4.	1+fél	összkomfort	45
40.	Polgári u. 6. I/11.	1+fél	összkomfort	45