

**Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**16/2017. (V. 26.) Önkormányzati Rendelete**

**az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek**  
**bérbeadásának szabályairól**

Hajdúnánás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 26/2014. (X. 30.) önkormányzati rendelete 24-27. §-aiban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdúnánás Városi Önkormányzat Pénzügyi és Ügyrendi; Egészségügyi és Szociális; Városfejlesztési; Művelődési, Oktatási, Ifjúsági és Sport Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet célja és hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet megalkotásának célja, hogy a szociális segítségre szorulóknak védelmét érvényesítve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvénnyel (a továbbiakban: Lakástörvény) összhangban – a polgári jog alapelveit szem előtt tartva – megteremtse a Hajdúnánás Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő önkormányzati lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.
- (2) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzata tulajdonában álló valamennyi önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

- (1) E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben és a Lakástörvényben foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadóak.
- (2) E rendelet alkalmazásában:
  1. *fiatal házaspár*: 38 év alatti házastársi kapcsolatban élő személyek.
  2. *közérdeklű feladat*: a város biztonságát, oktatását, nevelését, közművelődését, gazdaságát, egészségügyét, vagy hitéletét szolgáló feladat.
  3. *karbantartás*: a használatban lévő tárgyi eszköz folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként, de rendszeresen visszatérő nagyjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.
  4. *felújítás*: az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga (kapacitása, pontossága) helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítőképessége megközelítően vagy teljesen visszaáll, az előállított termékek minősége vagy az adott eszköz használata jelentősen javul és így a felújítás pótlólagos ráfordításából a jövőben gazdasági előnyök származnak; felújítás a korszerűsítés is, ha az a korszerű technika alkalmazásával a tárgyi eszköz egyes részeinek az eredetitől eltérő megoldásával vagy kicserélésével a tárgyi eszköz üzembiztonságát, teljesítőképességét, használhatóságát vagy gazdaságosságát növeli; a tárgyi eszközt akkor kell felújítani, amikor a folyamatosan, rendszeresen elvégzett karbantartás mellett a tárgyi eszköz oly mértékben elhasználódott (szerkezeti elemei elöregedtek), amely elhasználódottság már a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti; nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egyidőben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától.

### 3. Adatszolgáltatási kötelezettség

#### 3. §

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletével kapcsolatban az érintett állampolgároknak a személyes adataira vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettség körében nyilatkoznia kell:

- a) személyi adatairól (név, születési név, lakcím, születési hely, születési idő, anyja neve, családi állapota, személyi azonosító),
- b) ha jövedelemigazolással nem rendelkezik, jövedelmi viszonyairól,
- c) hozzájárul, hogy a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) személyi adatait a népelesség-nyilvántartótól megkerje, és az adatok valóságát ellenőrizhesse.

## MÁSODIK RÉSZ

### A lakások bérlete

#### I. Fejezet

#### A lakások bérbeadásának általános szabályai

#### 4. §

- (1) Lakás bérbe adható
  - a) pályázat útján
    - aa) szociális helyzet alapján, vagy
    - ab) piaci feltételekkel
  - b) pályázati rendszeren kívül
    - ba) bérlőkijelölési jog alapján,
    - bb) az Önkormányzat és intézményei, gazdasági társaságai, valamint a városban működő egyéb intézmények megfelelő szakember ellátottsága érdekében,
    - bc) szükséglakásként,
    - bd) kötelező elhelyezési feladat ellátásához, vagy
    - be) lakáscsere esetén.
- (2) Az évente bérbe adott lakások közül legalább 60%-ot szociális jelleggel kell bérbe adni. Ez az arány csak akkor csökkenthető, ha a meghirdetett pályázatra szociálisan rászoruló személy nem jelentkezik.
- (3) Az önkormányzati bérlakásokat csak lakás céljára lehet hasznosítani.
- (4) Lakás – ha törvény vagy e rendelet másként nem rendelkezik – határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig adható bérbe.
- (5) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozók kizárólag egy önkormányzati lakásra köthetnek a bérbeadóval lakásbérleti szerződést.
- (6) A bérlő nagyobb szobaszámú bérlakásból kisebb szobaszámú bérlakásra, vagy kisebb szobaszámú bérlakásból nagyobb szobaszámú bérlakásra történő cserére akkor jogosult, ha a lakbér, közös költség vagy közüzemi díj hátraléka nincs, kivéve ha a csere ezen hátralékok csökkentésére irányul és azok együttes összege nem haladja meg a 100.000,- Forintot.

#### 4. A pályázati eljárás szabályai

#### 5. §

- (1) A pályázati kiírásnak tartalmazni kell:
  - a) a lakás címét, helyrajzi számát
  - b) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
  - c) a lakás lakbérének összegét,
  - d) a rendeltetészerű 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,
  - g) a piaci alapú lakásra pályázók közül az részesül előnyben, aki a lakbér előzetes egyösszegű megfizetését a meghirdetett - legalább 6 havi - összeghez képest hosszabb időtartamra szólóan vállalja,

- h) a piaci alapú lakás esetén a megfizetendő óvadék összegét, és
  - i) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot - akár indokolás nélkül is - eredménytelennek minősítse.
- (2) A pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől - a bérbeadás céljára épített lakások esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától számított - 30 napon belül ki kell függeszteni.
- (3) A pályázatot a Hivatal hirdető tábláján, valamint a város honlapján kell elhelyezni. A pályázatok benyújtására legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (4) Amennyiben egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül több lakás bérletére nyújt be pályázatot, a sorrendiséget jelölnie kell.
- (5) A pályázati ajánlatokat a meghirdetett lakásokra a Hivatal által rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani két tanú aláírásával, a szükséges melléletek csatolásával, a pályázati kiírásban megjelölt szervezeti egységhez. A pályázat beadását követően a pályázónak hiánypótlásra nincs lehetősége.
- (6) A pályázatokhoz kötelezően benyújtandó melléletek:
- a) A pályázó és vele együtt költözők személyi igazolványának, lakcímkártyájának és adókártyájának másolata.
  - b) A pályázók és vele együtt költözők – a pályázat benyújtását megelőző – 3 havi nettó átlagjövedelmére vonatkozó igazolások.
  - c) A pályázó és vele együtt költözők folyószámla kivonata.
  - d) Iskolarendszerű vagy iskolarendszeren kívüli képzésben résztvevő pályázó és vele együtt költözők esetében a tanulói jogviszony igazolása.
  - e) A pályázóval költöző kiskorú gyermekek vonatkozásában a szülők külön élése esetén szülői felügyeleti jog gyakorlását igazoló közokirat másolata.
  - f) Tizenkét hetet meghaladó várandósság esetén orvosi igazolás.
- (7) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó következő nyilatkozatait:
- a) vállalja a lakbér, közös költség és a közüzemi díjak megfizetését;
  - b) piaci alapú bérbeadás esetén vállalja, hogy a lakbér összegét a bérleti szerződés megkötéskor az általa a versenytárgyaláson vállalt, de legalább hat hónapra előre megfizeti;
  - c) tudomásul veszi, hogy amennyiben a pályázatban olyan, a valóságnak nem megfelelő tény vagy adatot közöl, melyet a benyújtandó igazolások, vagy az Önkormányzat által ellenőrzött adatok nem támasztanak alá, a lakáspályázatokból 5 évre kizárásra kerül;
  - d) szociális alapú bérbeadás esetén vállalja, hogy a saját és a vele együtt élők jövedelméről és vagyonáról évente igazolást nyújt be ahhoz, hogy a vagyoni, jövedelmi viszonyukat az önkormányzat ellenőrizze;
  - e) tudomásul veszi, hogy a lakbér mindenkori mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (8) A költözők számánál figyelembe kell venni a magzatot a várandósság betöltött 12. hetét követően.
- (9) A pályázati feltételeknek megfelelő pályázatokat az Egészségügyi és Szociális Bizottság véleményezi.
- (10) A pályázók közül a bérlő személyét a képviselő-testület választja ki.
- (11) A pályázat elbírálásakor a meghirdetett lakásra a pályázatot elnyerő mellett megjelölésre kerül az a sorrendben következő két pályázó, akivel a pályázat nyertesének visszalépése esetén a szerződést meg lehet kötni.
- (12) Amennyiben a meghirdetett lakásra egyetlen pályázótól érkezik ajánlat és a pályázó egyébként a feltételeknek megfelel, valamint a kiíró a pályázatot nem minősíti eredménytelennek, úgy a képviselő-testület őt nyilvánítja bérlővé.

## **II. Fejezet**

### **Lakások bérbeadása piaci alapon**

#### **6. §**

- (1) A piaci alapon meghirdetett lakások bérbeadása versenyztetési eljárással történik.
- (2) A versenytárgyaláson csak az a pályázó vagy meghatalmazottja vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

- (3) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a versenytárgyaláson a lakbér előre és egyösszegű megfizetését a meghirdetett - legalább 6 havi - összeghez képest hosszabb időtartamra szívesen vállalja.

## 5. Óvadék

### 7. §

- (1) A lakás bérlője a piaci alapon bérebe adott lakás esetén a lakbérenek három havi összegének megfelelő óvadékot köteles fizetni a bérleti szerződés megkötésekor.
- (2) A befizetett óvadék után a bérlő részére kamat nem fizethető.
- (3) Az óvadék a bérleti szerződés lejártát követően visszajár, ha a bérlő a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatnak megfelelően adja vissza és a lakással kapcsolatban hátraléka nem keletkezett. Amennyiben e kötelezettségeinek nem tesz eleget, az ebből adódó követeléseket az óvadék összegéből le kell vonni.

## 6. A piaci alapú bérleti szerződés időtartama

### 8. §

- (1) A piaci alapon bérebe adott lakás esetén a bérleti szerződés 3 éves határozott időtartamra köthető.
- (2) A piaci alapon bérebe adott lakás esetén a bérlő kérésére a bérleti szerződés egy alkalommal, legfeljebb további 3 évvel meghosszabbítható, amennyiben
- a) a bérlőnek nincs bérleti díj, közös költség, közüzemi díj vagy helyi adó tartozása, és
  - b) a bérlő a lakás karbantartásáról gondoskodott.

## III. Fejezet

### Lakások bérbeadása szociális helyzet alapján

#### 7. Szociális helyzet alapján bérlakásra jogosultság feltételei

### 9. §

- (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 együttköltözőket számítva - 200 %-át,
  - b) egyedülálló esetén 250 %-át,
  - c) gyermektelen fiatal házaspár esetében 250 %-át,
  - d) gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő szülő esetében 250 %-át.
- (2) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az a személy vagy a vele együtt költöző:
- a) aki lakóingatlan tulajdonjogával rendelkezik, kivéve, ha az ingatlanra más személy javára szóló haszonélvezeti jog van bejegyezve,
  - b) aki lakóingatlanra vonatkozó haszonélvezeti joggal rendelkezik,
  - c) aki rendelkezik a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény szerint meghatározott vagyonnal,
  - d) aki saját tulajdonú lakóingatlanát 5 éven belül elidegenítette, kivéve azt a pályázót, vagy pályázóval együtt költöző személyt, akinek a lakóingatlana kényszerértékesítésre került,
  - e) aki 10 éven belül pénzbeli térítés ellenében mondott le bérlakásáról,
  - f) aki már rendelkezett önkormányzati bérlakással, melyet kedvezményesen megvásárolt,
  - g) akinek a bérleti jogviszonyát neki felróható okból a bérbeadó felmondással megszüntette,
  - h) aki önkormányzati lakásban lakik jogcím nélkül használóként, valamint
  - i) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatot közöl, amely számára jogtalan előnyt jelent.
- (3) A pályázók közül előnyben kell részesíteni azokat:
- 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 szükségglukásban, zsúfolt vagy egészséget veszélyeztető lakáskörülmények között laktak.

## 8. A bérebe adható lakásnagyság

### 10. §

A szociálisan rászorult személynek bérebe adható lakásnagyság - a vele együtt költözők számától függően - a következő:

- |                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| a) fél és 1 szoba            | 1 - 3 fő             |
| b) 1+fél szoba               | 1 - 4 fő             |
| c) 1+2 fél, 2 és 2+fél szoba | 4 - 5 fő             |
| d) 3 és 3-nál több szoba     | 5 vagy 5-nél több fő |

## 9. A szociális alapú bérleti szerződés időtartama

### 11. §

- (1) A szociálisan rászorult személlyel megkötött lakásbérleti szerződés első alkalommal 3 évre megállapított, határozott időtartamra szólhat.
- (2) Az összesen 3 éves határozott idő leteltét követően, a rászorultság fennállása esetén, a bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést újabb határozott időtartamra, 2 évre lehet meghosszabbítani.
- (3) Az összesen 5 éves határozott idő leteltét követően, a rászorultság fennállása esetén, a bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést újabb határozott időtartamra, 1 évre lehet meghosszabbítani.
- (4) Az összesen 6 évet meghaladó bérleti jogviszonyok esetében, a rászorultság fennállása esetén a bérleti szerződés
  - a) meghosszabbítható, ha a bérlő a 65. életévét betöltötte, illetve
  - b) évenként meghosszabbítható, ha a bérlő orvos által igazolt, súlyos egészségügyi állapota indokolja.
- (5) A bérleti szerződés nem meghosszabbítható, amennyiben a bérlőnek a meghosszabbítás kérelmezésekor
  - a) a bérleti díj, a közös költség vagy gázdíj tekintetében 60 napot meghaladó tartozása van,
  - b) egyéb közüzemi díj, helyi adó tartozás esetén összesen 100.000,- Forint összeget meghaladó tartozása van, vagy
  - c) megállapítható, hogy a bérlő a lakás karbantartásáról nem gondoskodott.

## 10. A szociális rászorultság felülvizsgálata

### 12. §

- (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit a bérbeadó felülvizsgálhatja, de legalább évente egyszer felülvizsgálja.
- (2) A bérbeadónak a bérleti szerződés határozott idejének lejártát megelőző 8 napon belül meg kell állapítania, hogy a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul szociálisan rászorult személynek minősül-e.
- (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 bérbeadó írásban tájékoztatja a bérlőt és kezdeményezi a bérleti szerződés piaci alapú szerződésre történő módosítását amennyiben
  - a) a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó, 9. §-ban foglalt jogosultsági feltételek nem állnak fenn, vagy
  - b) a bérlő a bérbeadó felhívására nem bocsátja rendelkezésre a kért adatokat.
- (5) Ha a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzete ismételtlen megváltozott, kérelmére a felülvizsgálatot el kell végezni, és a feltételek fennállása esetén a szociális bérbeadásra való jogosultságát meg kell állapítani és kezdeményezni kell a bérleti szerződés módosítását.
- (6) A határozatlan időtartamra kötött bérleti szerződések időtartamát a (4)-(5) bekezdésekben foglalt rendelkezések nem érintik.

**IV. Fejezet**  
**„Fecskelakások” bérbeadása**

**11. „Fecskelakás” bérletének jogosultsági feltételei**

**13. §**

- (1) A pályázatot azok a házaspárok, illetve élettársak nyújthatják be,
  - a) akik közül a kérelem benyújtásának időpontjában legalább az egyik fél még nem töltötte be a 32. életévét,
  - b) akik a házasságkötés tényét házassági anyakönyvi kivonat másolatával, az élettársi viszonyt nyilvántartásba vételről szóló okirattal igazolják,
  - c) akik vállalják, hogy a pályázott lakás elnyerése esetén valamely pénzügyintézetnél a bérleti jogviszony időtartamára lakás-előtakarékossági szerződést kötnek, amelynek összege havonta minimum 20.000 Ft,
  - d) akik közül legalább az egyik pályázó rendelkezik a Hajdúnánás Városi Önkormányzat illetékességi területén bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel,
  - e) akik közül legalább az egyik pályázó három hónapot meghaladó folyamatos foglalkoztatásra irányuló jogviszonnyal rendelkezik, és
  - f) akiknek a pályázókat és a velük együttköltözőket is figyelembe véve – az egy főre jutó havi nettó jövedelem eléri a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át.
- (2) Nem jogosult „Fecskelakásra” az a pályázó vagy a vele együtt költöző:
  - a) aki lakóingatlan tulajdonjogával rendelkezik, kivéve, ha az ingatlanra más személy javára szóló haszonélvezeti jog van bejegyezve,
  - b) aki lakóingatlanra vonatkozó haszonélvezeti joggal rendelkezik,
  - c) aki saját tulajdonú lakóingatlanát 5 éven belül elidegenítette,
  - d) aki 10 éven belül pénzbeli térítés ellenében mondott le bérlakásáról,
  - e) aki már rendelkezett önkormányzati bérlakással, melyet kedvezményesen megvásárolt,
  - f) akinek a bérleti jogviszonyát neki felróható okból a bérbeadó felmondással megszüntette,
  - g) aki önkormányzati lakásban lakik jogcím nélkül használóként, vagy
  - h) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatot közöl, amely számára jogtalan előnyt jelentenek.

**12. „Fecskelakás” pályázati eljárásának különös szabályai**

**14. §**

- (1) A pályázónak a konkrét lakás meghatározása nélkül, a pályázati kiírásban megjelölt 4080 Hajdúnánás, Bocskai utca 79. szám alatti lakásra lehet beadni pályázatát. A pályázó indokolással együtt megjelölheti, hogy a lakással kapcsolatban milyen igényei vannak (pl. földszinti), ezen igényeket azonban indokolni is kell.
- (2) A pályázat értékelése során előnyt jelent, ha a pályázó
  - a) a megjelölt kötelező összeget meghaladó lakás-előtakarékosságot vállal,
  - b) a pályázat benyújtásakor minimum egy éve rendelkezik kedvező hitelfelvételre jogosító pénzügyintézeti lakás-előtakarékossági szerződéssel,
  - c) 5 évnél kevesebb idejű igénybevételre pályázik,
  - d) hosszabb idő óta rendelkezik folyamatos hajdúnánási állandó lakcímmel, vagy tartózkodási hellyel,
  - e) a bérleti szerződés határidejének lejártára, illetve a szerződés bármely okból történő megszűnésének esetére szóló befogadói nyilatkozatot csatol.
- (3) Elfogadható az a lakás-előtakarékossági szerződés, amelyen a pályázó nem szerződő fél, de ő van kedvezményezettként megjelölve.

**13. Fecskelakásra vonatkozó bérleti szerződés időtartama**

**15. §**

- (1) A Fecskelakásra vonatkozó bérleti szerződés első alkalommal 5 évre megállapított, határozott időtartamra szólhat.
- (2) Az összesen 5 éves határozott idő leteltét követően, a bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést egy alkalommal legfeljebb további 1 évre lehet meghosszabbítani, amennyiben
  - a) a bérlőnek nincs bérleti díj, közös költség, közüzemi díj vagy helyi adó tartozása, és
  - b) a bérlő a lakás karbantartásáról gondoskodott.
- (3) A „Fecskelakás” bérleti joga nem cserélhető el és nem ruházható át.

## V. Fejezet Szolgálati lakások bérbeadása

### 16. §

- (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 közérdekű feladat ellátáshoz feltétlenül indokolt.
- (2) Szolgálati lakás abban az esetben adható bérbe, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában, hasznélvezetében nincs hajdúnánási lakóingatlan és 3 éven belül nem is volt.
- (3) Szolgálati lakás bérbeadására a polgármester jogosult az Egészségügyi és Szociális Bizottság véleményének kikérése mellett.
- (4) Szolgálati lakást a meghatározott munkakörhöz kapcsolódóan, legfeljebb a foglalkoztatásra irányuló jogviszony fennállása időtartamára, de legfeljebb 3 éves időtartamra lehet bérbe adni.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott időtartamot követően az Egészségügyi és Szociális Bizottsága előzetes javaslata alapján a polgármester a bérleti időtartamot további egy alkalommal, 3 évvel meghosszabbíthatja amennyiben
  - a) a bérlőnek nincs bérleti díj, közös költség, közüzemi díj vagy helyi adó tartozása, és
  - b) a bérlő a lakás karbantartásáról gondoskodott.
- (6) A bérlő köteles az (1) – (2) bekezdésekben rögzített feltételek megszűnését követő 60 napon belül a szolgálati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadásra jogosult rendelkezésére bocsátani.
- (7) Ha a bérlő foglalkoztatásra irányuló jogviszonya azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra jogosulttá vált, 6 hónapon belül köteles a szolgálati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadásra jogosult rendelkezésére bocsátani. Elhelyezésre, térítésre ebben az esetben sem jogosult.
- (8) 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.

## VI. Fejezet Lakás bérbeadása bérlőkijelölési jog alapján

### 17. §

- (1) A képviselő-testület a Hajdúnánás városában közérdekű feladatot ellátó gazdasági társaságok, intézmények és civil szervezetek részére, feladataik ellátásához bérlőkijelölési jogot biztosíthat.
- (2) A bérlőkijelölési jog alapján annak jogosultja megjelölheti a határozott időre kötendő bérleti szerződések esetén a bérlő személyét és a szerződés időtartamát.
- (3) A bérlőkijelölési jog jogosultja a bérlőkijelölési jog megszűnésekor köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a bérbeadónak.
- (4) A lakás megüresedése esetén a bérlő kijelölésére jogosult 30 napon belül közölni köteles a bérlő személyét.
- (5) A bérlőkijelölési jog gyakorlásáig üresen tartott önkormányzati bérlakással kapcsolatos üzemeltetési és fenntartási költségek a bérlő-kiválasztási jog jogosultját terhelik.
- (6) Amennyiben a bérlőkijelölési jog jogosultja kiválasztási jogával nem él, azt írásban köteles közölni az önkormányzattal. Lemondás esetén lakáspótlási kötelezettség az önkormányzatot nem terheli.

## VII. Fejezet Szükséglakás bérbeadása

### 18. §

A polgármester – a képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett – pályázat kiírása nélkül jogosult legfeljebb 6 hónapos határozott időre – a rendelkezésre álló bérlési szerződéssel nem érintett lakás vonatkozásában – bérlési szerződést kötni azon kérelmezővel,

- a) akinek életveszélyessé minősített lakás, elemi csapás bekövetkezte vagy bűncselekmény áldozataként elszenvedett élethelyzet miatt a lakhatása lehetetlenné vált,
- b) akinek háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum másfélszeresét, egyedülálló esetén a kétszeresét, és
- c) aki vagy a vele együtt költöző nem rendelkezik a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény szerint meghatározott vagyonnal.

## VIII. Fejezet A lakások bérlési jogviszonyának tartalma

### 14. A bérlési szerződés

#### 19. §

- (1) A bérlő a képviselő-testületnek a bérlő kijelöléséről szóló döntését követő 30 napon belül köteles a bérlési szerződést megkötöni.
- (2) Ha a kijelölt bérlő mulasztása, vagy ilyen irányú nyilatkozata miatt a bérlési szerződés nem jön létre, az ajánlati kötöttség megszűnik, bérbeadó ezt a kijelölt személlyel 5 napon belül írásban 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.

#### 20. §

A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérlési szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezt a feltételt a lakásbérlési 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.

#### 21. §

A bérlési szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlő (bérlőtársak) személyi azonosító adatait,
- b) a lakás adatait,
- c) a bérlés időtartamát,
- d) a birtokbaadás időpontját,
- e) a fizetendő bér összegét és megfizetésének időpontját,
- f) bérlő tudomásul vételét, hogy a lakbér mindenkori mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg
- g) társasház esetén a bérlő kötelezettségvállalását a mindenkori társasházi közös költség összegének megfizetésére és a megfizetés időpontját,
- h) a bérlő kötelezettségvállalását, hogy a közüzemi díjak megfizetését vállalja
- i) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a közszolgáltató a bérlővel megkötött, közüzemi szerződésben vállalt díjfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó adatot a bérbeadó részére folyamatosan hozzáférhetővé tegye, valamint
- j) szociális alapú bérbeadás esetén vállalja, hogy a saját és a vele együtt élők jövedelméről és vagyonáról évente igazolást nyújt be ahhoz, hogy a vagyoni, jövedelmi viszonyukat az önkormányzat ellenőrizze.



## 22. §

A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi, indokolt esetben többször is ellenőrizheti, melynek során vizsgálja a lakás rendeltetésszerű használatát, a lakáshasználatból adódó szükséges karbantartások elvégzését, valamint a közszolgáltatók felé történő díjfizetési kötelezettség teljesítését.

## 15. A lakbér mértéke

### 23. §

- (1) A lakások havi bérleti díját az 1. melléklet tartalmazza.
- (2) A lakbér összegét – a kerekítés szabályai szerint – forintra kerekítve kell megállapítani.
- (3) A bért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, vagy komfortfokozatában, illetőleg a bér mértékét növelő, vagy csökkentő tényezőkben változás következik be.
- (4) Az 1. melléklet alapján megállapított szociális alapú havi bérleti díjat 20 %-kal csökkenteni kell a 75. életévét betöltött bérlők részére.
- (5) Az 1. melléklet alapján megállapított havi bérleti díjat 10 %-kal emelni kell a felújított lakás első bérlője részére.
- (6) A szolgálati lakás havi bérleti díja az 1. melléklet szerinti piaci alapú bérleti díj.
- (7) A bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakás havi bérleti díja az 1. melléklet szerinti piaci alapú bérleti díj. A 6 évet meghaladó bérlőkijelölési jogon alapuló bérleti jogviszonyok esetében a piaci alapú bérleti díjat 10 %-kal emelni kell.

## 16. Külön szolgáltatások

### 24. §

- (1) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért díj illeti meg; ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a vonatkozó jogszabályok, közszolgáltatási szerződés, valamint a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.
- (2) A külön szolgáltatások körébe tartozik a Lakástörvényben meghatározottakon túl különösen
  - a) a közös használatban lévő épületrész központi fűtés melegvíz-ellátás,
  - b) háztartási hulladék elszállítása,
  - c) szeméttároló tartály -mozgatás és tartály tisztítása,
  - d) épület-takarítás, és
  - e) rovar-és kártevő irtás.

## 17. A lakás átadása

### 25. §

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át.
- (2) Rendeltetésszerű használatra alkalmas a lakás, amelyben
  - a) az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek,
  - b) a nyílászárók megfelelően záródnak,
  - c) a hideg- és melegburkolat megfelelően karbantartott, nem balesetveszélyes, és
  - d) a falak és a nyílászárók tiszta, festett vagy tapétázott állapotúak.
- (3) 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.

- (4) 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 jogosult elvégeztetni a bérbeadó írásban történő felhívását követően.
- (5) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha egyes lakás berendezéseket a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert erre a bérlő a lakásbérleti szerződés alapján nem tart igényt.
- (6) 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.
- (7) A bérlőt a (6) bekezdés szerint meghatározott költségei erejéig lakbérmérséklés illeti meg, azzal, hogy az egy havi lakbérbe történő beszámítás nem haladhatja meg a havi lakbér 50 %-át.

## **18. A lakás átalakítása, korszerűsítése**

### **26. §**

- (1) A lakás
  - a) átalakításának számít:
    - aa) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és lakószobák számának megváltoztatása (bővítése, csökkentése),
    - ab) a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása;
  - b) korszerűsítésének számít:
    - ba) egyedi gáz, vagy elektromos fűtő, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá
    - bb) a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési-szerelési munkák elvégzése.
- (2) A bérlőnek az átalakítás, korszerűsítés megkezdése előtt legalább 30 nappal kezdeményeznie kell a bérbeadó hozzájárulást is tartalmazó megállapodás megkötését, és egyidejűleg csatolnia szükséges 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 megállapodás 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.

### **27. §**

- (1) 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.
- (2) 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.

## IX. Fejezet A bérbeadói hozzájárulás szabályai

### 28. §

Nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni a bérlőnek, ha lakbér, közös költség, külön szolgáltatási díj vagy közüzemi díj hátraléka van.

### 19. Bérbeadás bérlőtársak részére

#### 29.§

- (1) A bérbeadó a bérlővel és a vele együtt lakó szülőjével (ideértve az örökbe fogadó, a mostoha-, és nevelőszülő is) írásbeli közös kérelmükre köthet bérlőtársi szerződést.
- (2) A bérbeadó a bérlő és a vele együtt lakó gyermeke (ideértve az örökbe fogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke is) vagy élettársa közös írásbeli kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötöni, ha:
  - a) a gyermek a 18. életévet betöltötte, és a bérlővel a lakásban legalább 1 éve együtt laknak,
  - b) a nyilvántartásba bejegyzett élettárs a bérlővel a lakásban legalább 2 éve együtt lakik.
- (3) Nem köthető meg a bérlőtársi szerződés abban az esetben, ha a (2)-(3) bekezdésben megjelölt hozzátartozók Hajdúnánás városban lakóingatlan tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával rendelkeznek.

### 20. A lakásba befogadás szabályai

#### 30. §

- (1) A bérlő köteles 8 napon belül írásban bejelenteni a bérbeadónak, ha olyan személyt fogad be a lakásba, akit a Lakástörvény alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat.
- (2) A polgármester a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a lakásba más személyt befogadjon.
- (3) A bérlőnek a más személy befogadásához történő hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell a befogadandó személy írásbeli kötelezettségvállaló nyilatkozatát, amelyben vállalja, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakást elhagyja.
- (4) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát és a szobák alapterületét figyelembe véve a lakás egy használójára legalább 6 m<sup>2</sup> jut.
- (5) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban a bérbeadói hozzájárulás nélkül más személy(ek) is lakik(laknak) befogadottként, 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.

### 21. Albérletbe adás

#### 31. §

A bérlő a lakást albérletbe nem adhatja.

### 22. Hozzájárulás székhely bejelentéshez

#### 32. §

- (1) A bérlő kérelmére a bérbeadó engedélyezheti, hogy a bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy a lakást a vállalkozás székhelyeként vagy telephelyeként bejelentse.
- (2) A bérleti szerződés megszűnésével a bérlő köteles haladéktalanul a székhely (telephely) cégjegyzékből való törléséről gondoskodni és ezt bérbeadónak igazolni. Bérlő harminc nap elteltével mindaddig, amíg a bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadónak köteles napi 2.000 forint kötbért fizetni, amely követelését a piaci alapon bérbe adott lakás esetén a bérbeadó jogosult a bérlő által fizetett óvadékból levonni.

## **23. A lakásbérleti jog folytatása**

### **33. §**

- (1) A lakásbérleti jog folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított 60 napon belül kell kérni jogosultsága elismerését, amennyiben erre határidőben nem kerül sor a bérbeadó a hozzájárulást nem köteles megadni.
- (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.
- (4) A lakásbérleti jogot a jogosult személy változatlan feltételek mellett folytatja, ha jogosultságát a bérbeadó elismerte.

## **24. Hozzájárulás tartási szerződéshez**

### **34. §**

- (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 kell tagadni, ha:
  - a) az eltartó kiskorú,
  - b) az eltartó az egészségügyi körülményei alapján a tartás teljesítésére nem képes,
  - 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.

## **X. Fejezet**

### **A lakáscsere feltételei**

### **35. §**

- (1) A bérlő a lakás bérleti jogát – a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával – elcserélheti, azonban erre irányuló szándékáról köteles a bérbeadót előzetesen írásban tájékoztatni.
- (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 szerződő fél(ek) hozzájárul(nak).
- (4) A bérbeadó a lakáscserehez 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 csereére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul.

- (5) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodtak meg, a bérlővel együtt lakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.
- (6) 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.
- (7) 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 Hivatal Közgazdasági Irodájánál igazolni köteles.

## **XI. Fejezet**

### **A bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása**

#### **36. §**

- (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 bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.
- (5) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó jegyzőkönyvben át nem veszi.
- (6) Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak kötelezni kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására vagy annak költségének megtérítésére, amennyiben az nem lehetséges, a rendeltetésszerű használhatóság más módon történő biztosítására.

### **25. Jogcím nélküli lakáshasználat**

#### **37. §**

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni, valamint köteles megfizetni a bérlőre vonatkozó szabályok szerint a külön szolgáltatások díját is.
- (2) A bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 60 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti eljárást megindítani.
- (3) 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 a bérbeadó érdekkörében felmerülő okból másik lakásra tarthat igényt.

### **26. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése**

#### **38. §**

- (1) A képviselő-testület és a bérlő a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti.
- (2) Ha a bérleti jogviszony a bérbeadó kezdeményezése alapján szűnik meg, akkor a bérlő részére
  - a) másik önkormányzati lakást ad bérbe, vagy
  - b) pénzbeli térítést fizet, vagy
  - c) másik - alacsonyabb forgalmi értékű - önkormányzati lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizethet.

- (3) A pénzbeli térítés mértéke: a lakás hasznos alapterületének (m<sup>2</sup>) és
- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| a) összkomfortos lakás esetén   | 2.000 Ft |
| b) komfortos lakás esetén       | 1.600 Ft |
| c) félkomfortos lakás esetén    | 1.200 Ft |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 800 Ft   |
- szorzatának eredménye.
- (4) Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését a bérlő kezdeményezi, a képviselő-testület dönthet a pénzbeli térítés megfizetéséről, melynek összege legfeljebb a (3) bekezdésben szabályozott összegig terjedhet.
- (5) A határozott idejű vagy két évnél rövidebb idejű bérleti jogviszony esetén a (2) bekezdés nem alkalmazható.
- (6) Amennyiben a bérlőnek lakbér, közös költség, illetve közüzemi díj tartozása van, a pénzbeli térítés mértékét a fennálló tartozás összegével csökkenteni kell

## **27. Felmondás**

### **39. §**

A bérbeadó a beköltözhető és megfelelő cserelakás felajánlása mellett történő – határozatlan időre szóló szerződés – rendes felmondását követően megállapodhat a bérlővel, hogy a cserelakásra nem kötnek bérleti szerződést, hanem a bérbeadó pénzbeli térítést fizet a bérlőnek e rendelet a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó szabályai szerint.

### **40. §**

- (1) Ha a bérlő a határozatlan idejű bérleti szerződést felmondással szünteti meg, akkor a bérlemény leadásakor pénzbeli térítés fizetendő, melynek összege a lakás hasznos alapterületének (m<sup>2</sup>) és
- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| a) összkomfortos lakás esetén   | 2.000 Ft |
| b) komfortos lakás esetén       | 1.600 Ft |
| c) félkomfortos lakás esetén    | 1.200 Ft |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 800 Ft   |
- szorzatának eredménye.
- (2) Amennyiben a bérlő nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a lakást, úgy a bérbeadó levonja a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot helyreállításához szükséges költséget a térítési díj összegéből.
- (3) Amennyiben a bérlőnek lakbér, közös költség, illetve közüzemi díj tartozása van, a pénzbeli térítés mértékét a fennálló tartozás összegével csökkenteni kell

## **28. A bérlő halála**

### **41. §**

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örökös:
- a) kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat, az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el,
  - b) kötelezheti a bérlő 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 tárgyakra leltárt kell felvenni.
- (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 bérlőt terhelnék, az örökös 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 bérlőnek lakbér, közös költség, illetve közüzemi díj hátraléka van, akkor a bérbeadó köteles azt hagyatéki teherként érvényesíteni.

## **XII. Fejezet**

### **A bérbeadás különös szabályai**

#### **42. §**

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.

### **HARMADIK RÉSZ**

#### **A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete**

#### **43. §**

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.

#### **29. A pályázati eljárás szabályai**

#### **44. §**

- (1) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbé.
- (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) 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.
- (5) A határozott idejű bérleti szerződést egy alkalommal, legfeljebb 3 évvel hosszabbítható meg, amely a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

#### **45. §**

- (1) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:
  - a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét, alapterületét, rendeltetését,
  - b) a bérleti szerződés időtartamát,
  - c) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett helyiség esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,
  - d) fizetendő bérleti díj mértékét,
  - e) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.
- (2) A pályázatok benyújtására legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (3) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell:
  - a) a pályázó nevét és címét,
  - b) 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 hirdetésben szereplő feltételekkel e pályázóval kell megkötöni.

## 46. §

- (1) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a pályázatban megjelölt helyiségre magasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.
- (2) A pályázati tárgyaláson sorrendben következő legtöbbet ajánló, a nyertes pályázó visszalépeése 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.

## 30. A felek jogai és kötelezettségei

### 47. §

- (1) 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.
- (3) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

### 48. §

- (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 mindenkori 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.

## NEGYEDIK RÉSZ

### A bérbeadással kapcsolatos feladatok és hatáskörök ellátása

### 49. §

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 Hivatal Közgazdasági Irodája, Szociális Csoportja, valamint Vagyonscsoportja látja el.



### **31. A képviselő-testület feladatai és hatáskörei**

#### **50. §**

- (1) Határozattal kijelöli a megüresedett önkormányzati tulajdonú – szociális, piaci alapú bérlakásokra és „Fecskelakásokra” – beérkező pályázatokból a bérlőt és azt a személyt, akivel a kijelölt bérlő visszalépése esetén másodsorban, harmadsorban a bérleti szerződést megkötheti a bérbeadó.
- (2) A szolgálati lakások kivételével dönt a lakások bérleti szerződéseinek meghosszabbításáról, továbbá a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről.
- (3) Az éves költségvetés keretében meghatározza e rendelet alapján kezelt és hasznosított lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítására, karbantartására, javítására fordítandó összeget.

### **32. A polgármester feladatai és hatásköre**

#### **51. §**

- (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) Dönt a szükséglakások bérbeadásáról a képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett.
- (4) Dönt a lakások és helyiségek cseréjével, befogadással, bérleti jogviszony folytatásával és a szociális intézményből végleg távozott személy elhelyezésével kapcsolatban.

### **33. Az Egészségügyi és Szociális Bizottság feladatai és hatásköre**

#### **52. §**

- (1) Véleményezi az önkormányzati tulajdonú bérlakásokra szociális helyzetük miatt rászoruló személyek beadott pályázatát, javaslatot tesz a képviselő-testületnek a bérlő személyére vonatkozóan.
- (2) Véleményezi az önkormányzati tulajdonú „Fecskelakásokra” beadott pályázatokat, javaslatot tesz a képviselő-testületnek a bérlő személyére vonatkozóan.
- (3) Amennyiben szociálisan nem rászoruló személyek azonos feltételekkel pályáznak bérlakásra, javaslatot tesz a képviselő-testületnek a bérlő személyére vonatkozóan.
- (4) Véleményt ad a szakember-elhelyezés céljára történő bérbeadás esetén.
- (5) Javaslatot tesz a szakember-elhelyezés céljára történő meghosszabbítás esetén.
- (6) 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.

### **34. Szociális Csoport feladatai**

#### **53. §**

- (1) Ellátja a pályázatok meghirdetésével és a versenytárgyalások lefolytatásával kapcsolatos feladatokat.
- (2) Döntésre előkészíti a lakások és helyiségek cseréjével, befogadással, bérleti jogviszony folytatásával és a szociális intézményből végleg távozott személy elhelyezésével kapcsolatos feladatokat.
- (3) 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, mely nyilvántartás legalább 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.
- (5) Az e rendeletben felsorolt bérbeadói feladatokat, továbbá mindazokat a bérbeadói feladatokat, amelyeket sem a Lakástörvény, sem e rendelet nem telepít más szervhez, a Szociális Csoport látja el.

### **35. Vagyonscsoport feladatai**

#### **54. §**

Folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított nem lakás céljára szolgáló helyiségekről, mely nyilvántartás legalább a következő adatokat tartalmazza:

- a) a nem lakás céljára szolgáló helyiség alapterületét, egyéb jellemzőit,
- b) a bérlő nevét,
- c) a bérleti jogviszony tartalmát.

### **ÖTÖDIK RÉSZ Záró rendelkezések**

#### **55. §**

- (1) Ez a rendelet 2017. július 01-jén lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 14/2015. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet.
- (3) A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésének napjától a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Hajdúnánás, 2017. május 25.

**Szólláth Tibor**  
polgármester

**Dr. Kiss Imre**  
jegyző

**Záradék:** Az önkormányzati rendelet kihirdetése megtörtént.

Hajdúnánás, 2017. május 26.

**Dr. Kiss Imre**  
jegyző