Szendrő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2023. (III. 15.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésének szabályairól

Szendrő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében és 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének, valamint a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2019.(XI.01.) önkormányzati rendelet 61. §-ában biztosított Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Szendrő Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

(2) A rendeletet a hatálybalépését követően kötött lakásbérleti szerződésekre kell alkalmazni. A rendelet hatályba lépését megelőzően kötött szerződésekre a rendelet kizárólag akkor alkalmazható, ha összességében nézve a bérlőre kedvezőbb feltételeket állapít meg.

2. §

A rendeletben használt fogalmakat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szerint kell értelmezni.

2. Bérlőkijelölés és a bérbeadói jogok gyakorlása

3. §

Szendrő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek esetében a bérbeadói feladatok ellátásával – a rendeletben meghatározott kivételekkel - az önkormányzati fenntartású Szendrői Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezetet (a továbbiakban: GAMESZ), mint bérbeadót (a továbbiakban: Bérbeadó) bízza meg. Bérbeadó gyakorolja a jelen rendeletben foglaltak szerint a bérbeadói jogokat és teljesíti a bérbeadóra háruló kötelezettségeket, valamint ellátja az ezekkel kapcsolatos feladatokat.

II. Fejezet
A lakásbérlet általános szabályai

3. A lakás bérbeadásának feltételei

4. §

Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakásállomány karbantartása, a felújítási munkálatok finanszírozása érdekében Lakásfelújítási Alapot hoz létre, melynek bevételeit az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásából befolyt, elkülönített számlán kezelt bérleti díjak képezik.

5. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást (továbbiakban: bérlemény)
a) közérdekű célból,
b) szociális helyzet alapján,
c) piaci viszonyok alapján
d) a bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
e) lakáscsere jogcímén lehet bérbe adni.

6. §

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő közötti írásbeli szerződés hozza létre.

(2) A bérleti szerződésnek az alábbi tartalmi elemeket kell tartalmaznia:
a) a bérleti jogviszony időtartama,
b) a lakás azonosító adatai: címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata,
c) a lakás helyiségeinek felszereltsége, berendezései,
d) a bérlő vagy bérlőtársak személyazonosító adatai,
e) a bérlővel együtt költöző személyek száma, személyazonosító adatok,
f) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, és a GAMESZ-szel írásban megállapodik az ezzel összefüggő költségek beszámításáról, akkor ennek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
g) a lakbér összegét és esedékességének időpontját, illetve az évenkénti valorizáció tényét,
h) a birtokbaadás időpontját,
i) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket,
j) szociális bérlakás esetén rendelkezést arról, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő köteles jövedelmi és vagyoni helyzetét igazoló okmányokat a Közös Önkormányzati Hivatal illetékes irodája rendelkezésére bocsátani, valamint a figyelmeztetést az ezzel összefüggő mulasztás jogkövetkezményeire,
k) a bérlőt terhelő kötelezettségeket.

7. §

(1) A szerződés - a felek közötti megállapodástól függően – határozott időre, határozatlan időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig hozza létre a bérleti jogviszonyt.

(2) Önkormányzati lakás határozott időre minimum 1 évre, maximum 5 évre- adható bérbe. Az öt éves időtartam a bérlő kérelmére többször is meghosszabbítható.

8. §

Önkormányzati lakás nem lakás céljára önkormányzati érdekből csak kivételesen, Képviselő- testület egyedi döntése alapján adható bérbe. A kérdésben Képviselő-testület egyedi határozattal dönt.

9. §

(1) A bérleményt jogszerűen kizárólag a bérlő, és az arra jogosult használhatja. A bérlő az önkormányzati lakást a (2) bekezdésben foglaltak kivételével nem hasznosíthatja, azt tovább bérbe vagy albérletbe nem adhatja.

(2) Külön kérelem alapján, egyedi elbírálás keretében Bérbeadó engedélyezi a bérlemény lakás céljára történő bérbe, vagy albérletbe adását.

(3) Bérbeadó az albérletbe adáshoz akkor járul hozzá, ha az albérletbe adás után a lakásban jogszerűen tartózkodó személyek száma nem haladja meg a hat főt. Bérbeadó a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérését követően járul hozzá a lakás albérletbe adásához.

(4) A bérleti szerződés megszűnése esetén Bérbeadónak az albérlővel szemben elhelyezési kötelezettsége nincs.

10. §

(1) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérbeadó a befogadott személyek elhelyezésére nem köteles.

(2) Amennyiben a lakásban a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően olyan személy marad, aki sem az Ltv., sem pedig jelen rendelet alapján nem tarthat igényt másik lakásra, köteles a lakást a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül elhagyni. Ha a személy a lakást nem hagyja el, jogcím nélküli használónak tekintendő.

11. §

(1) Az a személy, aki a lakást érvényes jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbér összegével megegyező mértékű lakáshasználati díjat köteles a bérbeadó részére megfizetni. A jogcím nélküli lakáshasználat második hónapját követő naptól a használati díj kétszeresét, 1 év eltelte után a háromszorosát kell megfizetni a lakás kiürítésének a napjáig.

(2) Ha a jogcím nélküli lakáshasználó fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a lakáshasználat megszűnik. A lakást a jogcím nélküli lakáshasználó a lakáshasználat megszűnésére és a lakás elhagyására való felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül köteles rendeltetésszerű állapotban átadni.

(3) A bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

12. §

(1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakíthatja, korszerűsítheti. Az erről szóló megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzett munkák:

a) konkrét megjelölését,
b) befejezésének várható időpontját,
c) költségeit és azok megfizetésének feltételit, módját,
d) valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni.

(2) A bérleti szerződésben rögzített, bérlő által elvégzett munkák, beszerzett berendezések igazolt költségeit a bérlő lakbérbeszámítás útján érvényesítheti.

13. §

Amennyiben a bérbeadó kötelezettségei közé tartozó munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkálatok időtartamára szünetel. A szünetelés időtartama a 2 hónapot nem haladhatja meg.

14. §

A bérlő lakáscsere szerződést kizárólag Bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján köthet.

15. §

A bérbeadó és a bérlő részletes jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződés tartalmazza.

4. A lakásba befogadás, a bérlőtársi jogviszony, a társbérlet

16. §

(1) A bérlő a bérleménybe más személyt kizárólag Bérbeadó írásbeli hozzájárulása birtokában fogadhat be.

(2) Nem kell Bérbeadó hozzájárulása a bérlő által az Ltv 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyek befogadásához.

(3) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Közös Önkormányzati Hivatalhoz benyújtani.

(4) A kérelemhez csatolni kell:

a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja és
b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(5) A befogadáshoz szükséges hozzájárulás akkor adható meg, ha

a) a bérlővel szemben a lakásbérleti jogviszonyt érintően büntető, polgári peres vagy egyéb hatósági eljárás nincs folyamatban.
b) a befogadott írásban nyilatkozok, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást elhelyezési és más térítési igény nélkül elhagyja,

c) a befogadást követően a lakásban lakó személyek mindegyike legalább 6 m^2 lakószoba-terület jut.

17. §

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

(2) Bérlőtársi szerződés azzal a nagykorú személlyel köthető, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat és a befogadástól számított egy év óta életvitelszerűen együtt lakik a lakásban.

(3) Bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, ha:
a) a bérlőnek lakbér és/vagy közüzemi díj tartozása van,
b) a leendő bérlőtárs az ország területén bárhol önkormányzati bérlakással, önálló lakástulajdonnal rendelkezik.

(4) A bérlőtársi jogviszony létesítésének kérdésében a Képviselő-testület dönt.

(5) A bérlő kérelmére bérlőtársi szerződés létesíthető akkor is, amennyiben a leendő bérlőtárs és a bérlő írásban nyilatkozik, hogy közöttük az élettársi viszony legalább 1 éve fennáll.

18. §

Valamely társbérlő bérleti jogának megszűnése esetén a lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérlőnek fel kell ajánlani a fennálló lakásbérleti szerződés feltételeivel - a lakbér és a külön szolgáltatási díjak kivételével - úgy, hogy az egész lakásra önálló bérleti jog keletkezzen.

5. Lakásbérleti jog folytatására jogosultak

19. §

(1) A lakásbérleti jog folytatására az jogosult, aki a Ltv. 32. § -ban foglalt követelményeknek megfelel.

(2) A lakásban a bérlő halála után visszamaradt olyan személy, aki a Ltv-ben és e rendeletben foglaltak értelmében a lakásbérleti szerződés folytatására nem jogosult, az elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

(3) A bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosulttal azonos feltételek mellett, kérésére bérleti szerződés köthető.

6. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

20. §

(1) Bérbeadó a lakást a Lkt. 7. § (1) bekezdésében meghatározottakon túl tisztán, helyreállított állapotban, leltár szerint köteles a bérlő használatába átadni. E körben a bérbeadó gondoskodik a lakás festéséről, mázolásáról, illetve a szerződésben foglalt feltételek teljesítéséről.

(2) A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével együtt - a leltár aláírásával ismeri el.

(3) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

21. §

Amennyiben a Lkt. 9. § (1) bekezdésében foglaltakban megállapodás születik, akkor a bérlő jogosult a felmerülő és bérbeadó által a beruházások megkezdése előtt írásban elismert - luxus jellegű költséget nem tartalmazó - költségeinek mindenkori bérleti díjba történő beszámítására.

22. §

A bérlő az azonnali beavatkozást igénylő munkát a bérbeadó írásbeli felszólítása nélkül is elvégezheti vagy szakemberrel elvégeztetheti Bérbeadó egyidejű értesítésével.

23. §

(1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban tartózkodni. Ha a lakást a bérlő két hónapot meghaladó időre indokolatlanul elhagyja, Bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondására jogosult. A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni, megadni távolléte idejére az elérhetőségét és gondoskodni a lakásba történő bejutás módjáról az esetleges károk megelőzése céljából.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazása során a 2 hónapot meghaladó indokolt távollét esetei, amennyiben a bérlő azért van távol, mert

a) (gyógy)kezelésben részesül,
b) katonai szolgálatot teljesít,
c) a lakóhelyén kívül dolgozik és ott nincs állandó lakása,
d) a lakóhelyén kívül végzi tanulmányait,
e) szabadságvesztés büntetését tölti,
f) az épület vagy a lakás karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével vagy korszerűsítésével kapcsolatos munkák miatt a lakást rendeltetésszerűen, átmenetileg nem tudja használni,
g) üdül, vagy családi, illetőleg egészségügyi körülményei ezt indokolttá teszik, és ezt hitelt érdemlő módon bizonyítja.

24. §

A bérlő önkormányzati bérlakásban kizárólag Bérbeadó hozzájárulásával, az általa megszabott feltételek betartásával tarthat háziállatot.

25. §

A bérlő köteles a bérleti szerződésben megállapított bérleti díjat, illetve a lakás használata során felmerült (köz)szolgáltatások díját megfizetni közszolgáltató részére.

26. §

A bérlő – a bérleti szerződés ez irányú kikötése esetén – köteles a lakásra biztosítási szerződést kötni. Biztosítási szerződést bármely biztosítóval köthető, és azt a bérleti jogviszony fennállása alatt fenn kell tartani.

27. §

(1) Bérlő köteles gondoskodni az épület, valamint az épületet körülvevő telekrészek, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek, és közös területek tisztán tartásáról, szükség szerinti megvilágításáról, valamint a háztartási szemét elszállíttatásáról.

(2) Bérlő köteles a bérleti jogviszony ideje alatt megszerzett védendő fogyasztói jogosultságát 15 napon belül bejelenteni Bérbeadó részére.

28. §

Bérbeadó köteles gondoskodni a Ltv. 10. § (1) bekezdésben előírtakon túl a lakásban lévő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

29. §

(1) Bérbeadó szükség szerint, de legalább évente egy alakalommal köteles ellenőrizni a lakás gondos és rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés a bérlő nyugalmának és foglalkozásának zavarása nélkül munkanapokon 8-20 óra között végezhető.

(2) Bérbeadó bejelentésre, vagy az arra okot adó körülmény tudomására jutása esetén Bérlő előzetes értesítésével ellenőrzi jogosult az ingatlanhasználatot. Ilyen bejelentés vagy körülmény lehet a lakás, az épület vagy azok részeinek rendeltetésellenes használatára, a bérlő szerződésszegő magatartására vonatkozó adat.

(3) A rendeltetésszerű használat és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése során a bérlő köteles a bérbeadónak írásban igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatók felé közüzemi díjtartozása nem áll fenn.

(4) Az ellenőrzések megállapításairól GAMESZ évente beszámol a Képviselő- testület számára.

30. §

Bérbeadó köteles a bérlőt a bérleti szerződés módosításáról, valamint a bérleti díj összegének módosulásáról írásban vagy hirdetmény útján értesíteni legalább 30 nappal megelőzően.

31. §

(1) A bérlő a bérleményt és a lakáshoz tartozó helyiségeket a Ltv. 17. § (1) bekezdésén felül tisztán, beköltözhető állapotban köteles visszaadni. A lakás visszaadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérlő köteles gondoskodni. Ha a bérlő e kötelezettségét nem teljesíti, a bérbeadó a szükséges munkát helyette és költségére elvégzi.

(2) A lakás visszaadásakor a bérlő köteles gondoskodni az energia és egyéb közüzemi lakásüzemeltetéssel kapcsolatos költségek elszámolásáról.

7. A lakbér mértéke

32. §

(1) Az önkormányzati lakás használatáért a használat időtartamára a bérlő lakbért köteles fizetni.

(2) A fizetendő lakbér mértéke:
a) Szendrő, Fő utca 1. szám alatti, összkomfortos lakás esetén: 535 Ft/m^2/hó
b) egyéb összkomfortos lakás esetén: 270 Ft/m^2/hó
c) Szendrő, Rákóczi utca 15. szám alatti, félkomfortos lakás esetén: 365 Ft/m^2/hó
d) egyéb komfortos önkormányzati lakás esetén: 240 Ft/m^2/hó
e) félkomfortos önkormányzati lakás esetén 135 Ft/m^2/hó
f) komfort nélküli önkormányzati lakás esetén 85 Ft/m2/hó
g) szükséglakás 60 Ft/m2/hó

(3) A lakbér nem tartalmazza az Ltv. szerinti külön szolgáltatások, a lakás közüzemi díjait, melyeket a bérlő a bérleti díjon felül köteles fizetni.

(4) A bérlő az általa fizetendő lakbért havonta előre, minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

33. §

Szociális bérlakás lakbérét komfortfokozata alapján a 32.§ (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően kell megállapítani oly módon, hogy a komfortfokozatokra jellemző díjtételek közül az eggyel alacsonyabbat kell alkalmazni.

34. §

(1) A bérbeadó az önkormányzati rendelet módosításával jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani a a rendelet hatályba lépésének napjával.

(2) Amennyiben a bérlő a módosított díjjal nem ért egyet, jogosult a bérleti szerződést felmondani, vagy a Ltv. 6.§ (2) bekezdésében foglalt eljárást kezdeményezni.

35. §

A lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az Önkormányzat szociális ellátásokról szóló rendelete szabályozza.

8. A lakásbérlet megszűnése

36. §

A lakásbérleti szerződés – az alábbi rendelkezésekre is figyelemmel - a lakástörvény vonatkozó rendelkezései szerint szűnik meg.

37. §

(1) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

(2) A bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel megszüntetheti a határozott időre kötött bérleti szerződést, feltéve, hogy a bérlő másik bérlakásra nem tart igényt.

(3) A határozatlan időre kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel akkor szüntethető meg, ha a bérlő alacsonyabb komfortfokozatú, illetve kisebb méretű bérlakás bérbeadását kéri. Nem szüntethető meg a jogviszony, amennyiben a bérlőnek fennálló bérleti díj, és/vagy közüzemi díjtartozása van.

38. §

(1) Bérbeadó a határozatlan időre kötött bérleti szerződést a lakás felújítása, karbantartása, korszerűsítése, lebontása céljából jogosult felmondani. Ilyen esetben másik, a bérelt lakással azonos, vagy magasabb komfortfokozatú cserelakást köteles a bérlő részére felajánlani. Amennyiben a felajánlott cserelakást a bérlő nem fogadja el, részére olyan mértékű pénzbeli térítést kell fizetni, ami fedezi hasonló lakás bérleti díját és a költözés indokolt költségét.

(2) Bérbeadó a bérleti szerződést 30 napos felmondási idővel, a hónap végére felmondja, amennyiben a bérlő őt terhelő kötelezettségét vétkesen megszegi, 3 hónapi vagy azon túli lakbér-, illetve közüzemi díjtartozást halmoz fel.

(3) A bérbeadó felmondhatja a szerződést akkor is, ha a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával befogadható személyt a hozzájáruló nyilatkozat nélkül fogad be.

(4) Az egyéb felmondási okok körét a Ltv. 24-26. § szabályozza.

39. §

(1) Társbérlet megszűnése esetén a megüresedett lakásrészre, illetve a közös helyiségrészre a visszamaradt társbérlővel a bérbeadóhoz benyújtott kérelemre lehet szerződést kötni, amennyiben vállalja a megnövekedett lakás alapterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Abban az esetben, ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételeket nem vállalja, a bérbeadó a lakásban visszamaradó társbérlő(k) lakásbérleti szerződését köteles a társbérlet megszűnése napján 15 napos határidővel felmondani.

(3) A bérbeadó a szerződés megszűnte után a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére kötelezettséget a jogszabályban kötelezően előírt eseteken kívül nem vállalhat. Ezt a bérleti szerződésben ki kell kötni.

40. §

(1) A lakásbérleti jogviszony bérlő általi felmondása nem tekinthető a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének, ezért a bérlőt sem cserelakás, sem pénzbeli térítés nem illeti meg.

(2) A bérlőtársi vagy társbérlői szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezésére a bérbeadó elhelyezési kötelezettséget nem vállal.

(3) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén az Ltv-ben, illetve e rendeletben meghatározott kivételekkel a bérbeadó az együtt költöző és befogadott személyek elhelyezésére nem köteles.

III. Fejezet
Bérbeadás típusai

9. Szociális jelleggel történő bérbeadás

41. §

(1) Önkormányzati lakás szociális rászorultság alapján kérelemre, kizárólag határozott időre adható bérbe.

(2) Szociális helyzet alapján lakásbérleti jogviszony az arra való jogosultság fennállásáig, de legfeljebb 5 évre hozható létre.

(3) Amennyiben a bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére vele öt évre újabb bérleti szerződést kell kötni. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell benyújtani.

42. §

(1) Szociálisan rászorultnak az a nagykorú kérelmező tekinthető, aki esetében az alábbi feltételek együttesen fennállnak:

a) kérelmező és vele együtt lakó hozzátartozója nincs ingatlan tulajdoni jogával, haszonélvezeti joggal nem rendelkezik,

b) kérelmező és vele együtt lakó személy(ek) 3 havi nettó jövedelme alapján számított egy főre jutó havi nettó jövedelme a szociális vetítési alap összegét, egyedálló esetén kétszeresét nem haladja meg,

c) vállalja a bérleti szerződésből adódó kötelezettségek teljesítését.

(2) Jövedelemcsökkentő tényezőként kell figyelembe venni a kérelmező vagy házastársa, élettársa által fizetett tartásdíj összegét.

43. §

(1) A szociális rászorultság fennállását a kérelmező igazolni köteles.

(2) Bérbeadó a jogosultsági feltételek fennállását barmikor ellenőrizheti. Amennyiben a jogosultsági feltételek nem állnak fenn, akkor a lakást 30 napon belül rendeltetésszerű állapotban vissza kell adnia.

(3) Aki valótlan adatokat közöl, vagy valós adatokat elhallgat, vagy más módon a kérelem elbírálóját megtéveszti, vagy tévedésben tartja annak bérleti jogviszonya megszűnik és 5 évig önkormányzati lakás bérletére igényjogosultak közül magát kizárja.

44. §

(1) Szociális helyzet alapján lakásbérleti jogviszony nem hozható létre azzal a személlyel,

a) akinek tulajdonában, továbbá házastársa (élettársa), illetve a vele együtt lakó vagy együtt költöző közeli hozzátartozója tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében másik beköltözhető lakás van,

b) aki beköltözhető ingatlanát a kérelem benyújtását megelőző 3 éven belül értékesítette,

c) akinek és az együtt költözők együttes vagyonának forgalmi értéke meghaladja a szociális vetítési alap ötvenszeresét,

d) akinek Szendrő Város Önkormányzatával szemben adó- vagy adók módjára behajtható köztartozása áll fenn.

(2) A szociális bérlakás alapján legfeljebb az alábbi méretű lakás adható bérbe:
a) 1 - 2 fő 1szoba
b) 3 - 4 fő 2 szoba
c) 5 fő 3 szoba
d) minden további költöző esetén + 1/2 szoba.

45. §

(1) A szociális bérlakásokat sürgősségi sorrend figyelembe vételével kell bérbe adni.

(2) A sürgősségi sorrendet a rendelet 1. mellékletében foglalt szempontok alapján a Szociális és Ügyrendi Bizottság állapítja meg.

10. Önkormányzati lakások bérbeadása közérdekű célból

46. §

(1) Közérdekű célból önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki a Szendrői Közös Önkormányzati Hivatallal, vagy annak intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban áll.

(2) A település érdekében önkormányzati bérlakás biztosítható különösen
a) a polgármester, jegyző,
b) a Közös Önkormányzati Hivatal és önkormányzati intézmények köztisztviselői és közalkalmazottai, valamint
c.) a helyi rendőrőrs dolgozói részére.

47. §

Az önkormányzati lakások közül közcélú jelleggel kell bérbe adni a lakástörvény hatálybalépésekor szolgálati bérlakásnak minősülő önkormányzati lakásokat.

48. §

(1) Az önkormányzati lakás közcélú jelleggel meghatározott időre, legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(2) A képviselő-testület a bérlő kérelmére egyedi ügyben hozott határozata alapján engedélyezheti a lakásbérleti jogviszony (1) bekezdésben meghatározott időtartamon túli fenntartását.

49. §

(1) Az önkormányzati bérlakás iránti igény elbírálása Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

(2) A benyújtott kérelmek elbírálásánál előnyt jelent, ha:
a) a munkavállaló jelenleg súlyos lakáskörülmények között él,
b) a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő helyrehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,

c) a munkavállaló hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban,
d) a munkavállaló városban való letelepedése a település érdekét szolgálja.

50. §

Az önkormányzati bérlakás igénybevételére való jogosultság megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

11. Bérbeadás piaci viszonyok alapján

51. §

A szociális és közérdekű célra nem hasznosított - szabad – önkormányzati lakás bérbeadása piaci viszonyok alapján történik.

52. §

(1) Az 51. § szerinti lakásokat Bérbeadó nyilvánosan meghirdetett pályázat útján hasznosítja. A kiírt pályázatokat helyben szokásos módon kell közzétenni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
a) a bérbeadás jogcímét és az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeket,
b) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat)
c) a lakbér összegét
d) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
e) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,
f) az egyéb pályázati feltételeket.

(3) A pályázatokat írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a pályázó a kiírt pályázati feltételeknek megfelel, továbbá a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

(4) Bérbeadó a beérkező bérleti ajánlatok közül a számára gazdaságilag legkedvezőbbet fogadja el, a lakást annak adja bérbe, aki a bérleti díjat előre a leghosszabb időtartamra megfizeti.

(5) A benyújtott és a feltételeknek megfelelő pályázatokat rangsorolni kell. Amennyiben a pályázat nyertese visszalép, a soron következő pályázóval kell a szerződést megkötni.

(6) A kiíró a pályázati kiírást érvénytelenné nyilváníthatja.

53. §

(1) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadásakor a bérleti szerződést legalább egy évre, de legfeljebb 5 évre lehet megkötni. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(2) A meghatározott idő lejárta után a bérlőt - azonos mértékű ajánlat esetén - előbérleti jog illeti meg.

(3) A határozott idő elteltével a bérlő kérheti a lakásbérleti szerződés meghosszabbítását. A szerződés legfeljebb annyi időre hosszabbítható meg, amennyi időtartamra az alapszerződést kötötték. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal benyújtani.

54. §

Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadása során előnyt élveznek azok a fiatal házaspárok, akik a városban kívánnak letelepedni.

12. Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

55. §

(1) Az Önkormányzati lakás jogszerű bérlőjének halála esetén az a személy, akit a lakástörvény, és ezen rendelet rendelkezései alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, amennyiben a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot a Ltv. 32. §-ában meghatározott követelmények teljesülése esetén folytathatja.

13. Bérbeadás lakáscsere jogcímén

56. §

A bérbeadónak az önkormányzati lakás elcseréléséhez való hozzájárulása a lakástörvény vonatkozó rendelkezései alapján történhet.

57. §

(1) Üresen álló önkormányzati lakás pályázati eljárás mellőzésével való bérbeadása (csere) történhet bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő írásbeli kérelmére Bérlővel történő megegyezéssel. Az új szerződést legfeljebb az alapjogviszonyból hátralévő időtartammal megegyező időtartamra, új jogviszony létesítésével, és a fennálló jogviszony egyidejű megszüntetésével kell megkötni.

(2) Bérlő a lakáscseréhez akkor járul hozzá, ha kérelmezőnek fennálló bérleményével kapcsolatban Bérbeadó felé nincs fennálló tartozása, valamint vállalja, hogy Bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó, újonnan közölt bérleti díjat megfizeti.

IV. Fejezet
Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

58. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérleti szabályokat az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

59. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása nyilvánosan meghirdetett pályázat útján történik.

(2) A bérleti szerződést a pályázat nyertesével, illetve az általa megjelölt személlyel, mint bérlőtárssal kell megkötni a pályázati tárgyalástól számított 8 napon belül.

60. §

(1) Helyiség bérletére természetes személy, egyéni vállalkozói igazolvánnyal rendelkező természetes személy, gazdasági társaság, civil szervezet vagy egyház jogosult.

(2) Bérbeadáskor előnyben kell részesíteni azt a pályázót, aki a településen székhellyel rendelkező gazdasági szervezet, lakóhellyel rendelkező egyéni vállalkozó, továbbá azt a helyi civil szervezetet, egyházat, amely munkáját a település egészének érdekében végzi.

61. §

Helyiség bérletére határozott idejű, legfeljebb 5 évre szóló bérleti szerződés köthető.

62. §

(1) Bérbeadó a meghirdetett, megtekintett állapot szerint adja át a helyiséget, mely állapotot, a mérőóra állását és a kapcsolódó megállapításokat a felek jegyzőkönyvben rögzítik.

(2) Felek erre irányuló megállapodása alapján a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben a helyiségre fordított szükséges és igazolt költségek a bérleti díjba beszámítandók.

63. §

Bérbeadó kötelezettsége az épület külső és fő épületszerkezetének felújítása.

64. §

(1) A bérlő kötelezettsége:
a) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak, berendezéseinek karbantartása, felújítása, cseréje,
b) homlokzati portál felújítása, cseréje, karbantartása,
c) az épületen, helyiségen belüli elektromos és épületgépészeti hálózat karbantartása, felújítása, cseréje,
d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, üzemben tart.

(2) Az átalakítási munkálatokhoz a bérlő köteles Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását megkérni, valamint a hatósági engedélyek beszerzéséről gondoskodni.

(3) A bérlő Bérbeadó hozzájárulásával más személyt a helyiségbe akkor fogadhat be, ha azonos vagy hasonló jellegű tevékenységet folytatnak és a helyiségre bérlőtársi szerződést kötnek.

65. §

Valamelyik bérlőtárs bérleti jogviszonyának megszűnésével a szerződés szerinti többi bérlőtárs az egész helyiség bérlőjévé válik.

66. §

(1) A helyiség kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával adható albérletbe. A hozzájárulást az albérleti szerződés megkötését megelőző legalább 30 nappal korábban kell Bérbeadótól megkérni a szerződés tervezetének becsatolásával.

(2) A bérlő, a számára átmenetileg felesleges, a helyiség 50 %-át meg nem haladó helyiségrészt Bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adhatja, ha a helyiség rendeltetése ezáltal nem változik, és az albérlet időtartamától függően az alábbi vissza nem térítendő hozzájárulási díjat megfizeti Bérbeadó részére:

a) 1 év vagy annál rövidebb időtartamnál 4 havi
b) 1 évtől 3 évig 6 havi
c) 3 évtől 5 évig 12 havi

bérleti díjnak megfelelő hozzájárulás.

67. §

(1) A bérlő a helyiséget kizárólag a bérleti szerződésben meghatározott célra használhatja.

(2) A bérlő a helyiség bérleti jogát másra át nem ruházhatja, a helyiséget kizárólag másik önkormányzati tulajdonban lévő helyiségre cserélheti.

(3) Helyiség lakás céljára nem adható bérbe.

68. §

A helyiséget az eredeti, átadott állapot szerint kell visszaadni, kivéve, ha abban a felek másként állapodtak meg, vagy ha abban további, a bérlőt terhelő felújítási, karbantartási kötelezettségek elvégzésre kerültek.

V. Fejezet
Az elidegenítés szabályai

69. §

(1) Lakás illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésre történő kijelöléséről Képviselő-testület dönt.

(2) Az elidegenítésre történő kijelöléshez szükséges előkészítő feladatokat Bérbeadó, míg az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatos feladatokat Képviselő-testület által megbízott szerv (továbbiakban: elidegenítéssel megbízott szerv) végzi.

70. §

(1) Lakás elidegenítésekor az Ltv. 49. § (1) bekezdésében meghatározott elővásárlási jog gyakorlására jogosultakat (a továbbiakban: Jogosult) az elidegenítéssel megbízott szerv az ajánlat megküldésével tájékoztatja az elidegenítésre történt kijelölésről.

(2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) az ingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más jellemző adatait (pl. cím, helyrajzi szám, alapterület, szobaszám, komfortfokozat)
b) az épület, a lakás lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,

c) a lakás forgalmi értekét, vételárát, a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
d) a fizetési feltételeket.

(3) Az értékbecslés elkészítése során figyelemmel kell lenni az Ltv. 52. § (1) bekezdésében meghatározott szempontokra.

(4) Az elidegenítéssel megbízott szerv az (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően az ajánlatban köteles felhívni Jogosult figyelmet arra, hogy a megküldött árajánlat elfogadasaról a kézhezvételtől számított 60 napon belül nyilatkozhat. Ha Jogosult a megadott határidőn belül nem tesz annak elfogadásának minősülő írásbeli nyilatkozatot, az ingatlant az Önkormányzat az ajánlatnak megfelelően elidegenítheti.

71. §

(1) Jogosult – a kérelmére biztosított - részletfizetési kedvezmény alapján a vételárat az alábbi ütemezésben köteles megfizetni:
a) Az adás-vételi szerződés megkötésekor a vételár 15%-át egy összegben,
b) Amennyiben a bérlő maga számára vásárolja meg a lakást, és a családban az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem a minimálbér összegét nem haladja meg a bérlő részére előtörlesztés nélkül, teljes részletfizetéssel értékesíthető a lakás.
c) A vételár fennmaradó részét a vevőnek legfeljebb 25 év alatt kell megfizetni.
d) A kezdő részlet befizetése után fennmaradó vételárhátralékot a vevőnek a mindenkori jegybanki alapkamattal növelten kell megfizetnie.

(2) A vételárnak az adás-vételi szerződés megkötésekor egy összegben történő megfizetése eseten a jogosultat a teljes vételárból 10 % árengedmény illeti meg.

(3) A vételárhátraléknak az adás-vételi szerződésben vállalt határidő előtt történő teljes összegű kiegyenlítése eseten a vevőt a teljes összegű kiegyenlítéskor fennálló tartozás után a szerződés megkötésétől számított:
a) 1 éven belül 30 %
b) 2 éven belül 25 %
c) 3 éven belül 20 % engedményre jogosult.

(4) A menyiben a vevő a vételárhátralékból az adás-vételi szerződésben előírtnál nagyobb összeget törleszt, a többletfizetés után – amennyiben az meghaladja az egy évi törlesztő részlet összegét – 10% engedmény illeti meg.

72. §

(1) Ha az elővásárlási jog jogosultja a havonta esedékes törlesztő részlet fizetésével kesedelembe esik, vagy a vállalt határidőre a teljes vételárat nem fizeti meg, a késedelmes teljesítés után a Ptk. szerinti késedelmi kamatot kell felszámítani.

(2) Háromhavi törlesztő részlet befizetésének elmulasztása eseten a vevő elveszíti a részletfizetés lehetőségét, és az egész vételárhátralék megfizetése egy összegben válik esedékessé.

73. §

A lakást megvásárolni szándékozó bérlő, akinek lakást terhelő tartozása áll fenn, az adásvételi szerződés megkötése előtt egy összegben köteles megfizetni a még fennálló tartozását.

74. §

(1) Elővásárlási joggal nem érintett lakás a Képviselő-testület határozata alapján nyilvános pályáztatás útján értékesíthető.

(2) Az ingatlant a határozat meghozatalától számított 30 napon belül a helyben szokásos módon kell értékesítésre meghirdetni.

(3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
a) az ingatlanra vonatkozó fontosabb adatokat,
b) a kikiáltási árat,
c) a licittárgyalás helyét es időpontját,
d) a pályázaton való részvétel feltételeit, amelyek elfogadasaról a pályázó írásban köteles nyilatkozni,
e) az ingatlan megtekintésének lehetőségét,
f) a szerződéskötési biztosítékra vonatkozó előírásokat,
g) tájékoztatást arról, hogy a pályáztató a szerződés megkötésétől az ok megjelölése nélkül elállhat.

(4) A kikiáltási ár nem lehet kevesebb, mint a hivatalos értékbecsléssel megállapított forgalmi értek. A kikiáltási árat és a licitlépcsőt a Képviselő-testület határozza meg.

75. §

(1) A pályázaton résztvevő a licitálást megelőzően köteles a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő összegű szerződéskötési biztosítékot letétbe helyezni az elidegenítéssel megbízott szervnél. A szerződéskötési biztosíték a szerződés teljesítésekor a nyertes félnek a vételár részeként beszámításra, nem nyertes pályázók esetében visszafizetésre kerül.

(2) A szerződéskötési kötelezettség elmulasztása eseten a szerződéskötési biztosíték a pályáztatót illeti.

76. §

(1) A vételárat a pályázati tárgyalás napjától számított 15 napon belül egy összegben kell az elidegenítéssel megbízott szerv által közölt számlára megfizetni, kérelemre legfeljebb 5 éves futamidőre részletfizetési kedvezmény adható.

(2) A fennmaradó vételárhátralékot a jegybanki alapkamat mértékével növelten kell megfizetnie.

(3) Amennyiben a teljes forgalmi érték egyösszegű, készpénzben történő megfizetésére egyetlen résztvevő sem tesz ajánlatot, az elidegenítéssel megbízott szerv a készpénzteljesítés nagyságára licitáltat.

(4) A licit a kikiáltási ár 50 %-tól indul, a licitlépcső 50.000.- Ft.

77. §

Az ingatlan vételi jogát az nyeri el, aki a legmagasabb összegű ajánlatot teszi.

78. §

(1) Amennyiben a pályázat nyertese nem él vételi jogával (nem fizeti be határidőre a pályázat szerinti vételárat, vételárhányadot) a soron következő további két legmagasabb ajánlatot tevő kap vételi lehetőséget.

(2) Amennyiben a három pályázó közül egyikkel sem jön létre az adásvételi szerződés, az ingatlan értékesítését újra meg kell hirdetni és a pályázati eljárást meg kell ismételni.

79. §

A pályázati tárgyalásról minden esetben jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet a tárgyalás levezetője, a pályázat nyertese, a további két legjobb ajánlatot tevő pályázó és a jegyzőkönyvvezető köteles aláírni.

80. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére pályáztatás útján kerülhet sor. A helyiségek forgalmi értekét hivatalos értékbecslő állapítja meg. A kikiáltási ár az értékbecslés figyelembe vételével kerül megállapításra.

81. §

(1) Az értékesítés során a lakás értékesítésére vonatkozó szabályok alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy a licit a kikiáltási ár 70 %-tól indul.

(2) Ha az ingatlant az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg a vételár 50%-át kell a szerződés megkötésekor megfizetnie. A fennmaradó összegre a vevőt - írásbeli kérelmére - legfeljebb 3 év időtartamra részletfizetési kedvezmény illeti meg.

VI. Fejezet
A lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételek felhasználásnak szabályai

82. §

(1) Az elidegenítésből származó bevételek felhasználására, nyilvántartására és a felhasználás során levonható költségekre vonatkozóan az Ltv. vonatkozó rendelkezései irányadók.

(2) Az elidegenítésről származó bevétel felhasználásról a Képviselő-testület
a) a tárgyévi költségvetésben vagy
b) egyedi döntése alapján dönt.

(3) Az elkülönített nyilvántartás vezetésére a Szendrői Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi Iroda köteles.

VII. Fejezet
Adatvédelmi rendelkezések

83. §

(1) Bérbeadó az e rendeletben foglaltak végrehajtása során tudomására jutott személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően kezeli.

(2) Bérbeadó az e rendeletben foglalt feladatai ellátása során a pályázó, együtt költözőként megjelölt személyek, bérlő és lakás használó természetes személyek adatai közül az alábbi adatokat kezeli: név, születési név, anyja neve, születési hely és idő, lakóhely, családi állapot, állandó jövedelem típusa és mértéke, munkaviszony kezdete, igazoló okmány típusa és sorszáma, telefonszám, e-mail cím, lakhatással kapcsolatos nyilatkozatok.

(3) Az adatkezelés célja az e rendeletben meghatározott döntések előkészítése, valamint a bérleti jogviszony létesítéséhez és megszüntetéséhez előírt feltételek ellenőrzése, a bérleti, illetve használati jogviszonyból eredő követelések behajtása, illetve az ügyfélszolgálati tevékenység ellátása. Az adatkezelés a szükséges mértékben történhet.

(4) Bérbeadó a személyes adatokat az adatfelvételtől számított 8 évig kezeli.

(5) Bérbeadó a személyes adatokat papíralapon és elektronikus formában tárolja.

(6) Bérbeadó a (2) bekezdésben szereplő személyes adatokat haladéktalanul köteles töröli, ha:
a) az adatkezelés nem a (3) bekezdésben meghatározott célból történt, vagy
b) azt jogszabály előírja.

VIII. Fejezet
Záró rendelkezések

84. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésének szabályairól szóló Szendrő város képviselő testületének 2/2015 (II.27..) önkormányzati rendelete.

85. §

Ez a rendelet 2023. március 16-án lép hatályba.

Szaniszló János
polgármester

dr. Istenes Ibolya
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2023. március 15. napján kihirdetésre került.

dr. Istenes Ibolya
jegyző

Szociális helyzet alapján lakásbérleti szerződés kötésére ajánlatot tevők sürgősségi sorrendjének meghatározási szempontjai

1. A szociális helyzetük alapján lakásbérleti szerződés kötésére ajánlatot tevők sürgősségi sorrendjének meghatározása pontozási rendszerrel történik.

2. A lakásbérleti szerződés kötésére szociális helyzetük alapján ajánlatot tevőkkel az elért pontszám alapján kialakult sorrendben köthető meg lakásbérleti szerződés.

3.A besorolási pontszám az alábbi részpontszámokból kerül megállapításra:
a) ajánlattétel időpontja
b) szendrői bejelentett lakóhely, vagy bejelentett tartózkodási hely és tényleges tartózkodás éveinek száma
c) meglévő gyermekek száma
d) jelenlegi lakáskörülmények

4. A részpontszámok meghatározása során értékelendő tényezők:

a) Ajánlattétel időpontja:
A pontszám meghatározása az ajánlattétel időpontja alapján történik.
A pontérték az ajánlattételtől a felülvizsgálat idejéig eltelt egész hónapok száma.

b) *Szendrői bejelentett lakóhely, vagy bejelentett tartózkodási hely és tényleges tartózkodás éveinek száma:*
A pontszám meghatározása a lakcímbejelentés időpontjától a felülvizsgálat idejéig eltelt évek száma alapján történik.
A pontérték az eltelt évek számával egyenlő.
Pontszámítás során a félévet meghaladó időtartamot egész évként kell figyelembe venni. Házastársak esetén a kedvezőbbet kell figyelembe venni.

c.) Meglévő gyermekek száma:
A pontszám meghatározása a meglévő gyerekek számának figyelembe vételével történik azzal, hogy a pontérték gyermekenként 10 pont.

d.) Lakáskörülmények:
A pontszám meghatározása az igénylő lakáskörülményeinek helyszíni felmérése alapján történik. A helyszíni szemlét első alkalommal minden ajánlattevőnél el kell végezni. Továbbiakban helyszíni szemlét az új ajánlattevőknél és a lakáskörülményekben változást bejelentőknél kell tartani a sürgősségi sorrendet meghatározó ülést megelőző hónapban.

5. Pontértéket meghatározó tényezők:
a) Az ajánlattevő egészségtelen körülmények között, vagy komfort nélküli albérletben lakik, illetve több albérlő lakik együtt egy helyen.
Pontszám: 30

b) Az igénylő albérletben, egészségtelen körülmények között lakik – ideértve, ha a lakásban fertőző beteg, vagy állandó ápolásra szoruló személy lakik -, vagy a lakásban több generáció él együtt.
Pontszám:25

c) Az igénylő a b) pontban körülírt körülmények között, de szívességi lakáshasználóként lakik a lakásban.
Pontszám: 20

d) Az igénylő albérletben megfelelő körülmények között lakik (mellékhelyiségek közös használata biztosított, szoba mérete elfogadható)
Pontszám: 15

e) Az igénylő a d) pontban meghatározott körülmények között, de családtagként vagy szívességi lakáshasználóként lakik a lakásban.
Pontszám: 10

f) Az igénylő megfelelő, elkülöníthető, önálló lakrészben, jó körülmények között lakik.
Pontszám:5

6. A helyszíni szemléről az e célra készített nyomtatványon a pontszámokat indokolni kell, ezt az ajánlattevővel is alá kell íratni.

7. A pontszámokat az igazgatási előadó állapítja meg és összesíti az erre a célra készített értékelő lapon.

8. Az ajánlatotokat az érékelő lapokon feltüntetett pontszámok alapján a bizottság rangsorolja. A bizottság a rangsor megállapításakor egyéb, különleges szempontokat is figyelembe vehet. Ezeket írásban külön kell rögzíteni.