

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének

../... (.. . .) önkormányzati rendelete

lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról

A Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 5. § (3) bekezdése, 9. § (1) bekezdése, 10. § (2) bekezdése, 13. § (1)-(2) bekezdése, 15. §, 17. § (2) bekezdése, 18. § (1) bekezdése, 19. §, 20. § (3) bekezdés, 21. § (6) bekezdés, 23. § (3) bekezdés, 27. § (2) bekezdés, 31. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdés, 34. § (1)-(3) és (4)-(6) bekezdése, 35. § (2) bekezdés, 36. § (2) bekezdés, 42.§, 49. §., 52-53. §-ok, 54. § (1)-(3) bekezdés, 58. § (3) bekezdés, 62/B. § (2) bekezdés, 68. § (2) bekezdése, 80. § (1)-(2) bekezdése, 91/A. § 18. pontja- 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 következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Hévíz Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiség, bérletére, használatára, hasznosítására terjed ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakásokat, azok szociális, költségvelvű vagy szolgálati besorolását a rendelet 1. melléklete állapítja meg.

2. A hatáskört gyakorló szervek

2. §

(1) A lakások bérbeadásával kapcsolatos hatáskört Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) gyakorolja.

(2) E rendeletben meghatározott az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó hatáskörökben a polgármester jár el.

(3) A lakásügyi kérelmeket a Hévízi Polgármesteri Hivatalhoz (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) kell benyújtani.

3. A lakás bérbeadásának feltételei

3. §

(1) A lakások bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására, illetve lakáscserére irányuló kérelmet (igénylést) írásban kell benyújtani.

(2) Lakást csak nagykorú magyar állampolgár vagy Európai Unió más tagállamának állampolgára igényelhet.

4. §

(1) A kérelemhez mellékelni kell:

a) az igénylő, valamint házastársa (élettársa) és a velük együtt költöző családtagok kereseti - jövedelmi igazolását,

b) az igénylő vagy vele együtt költöző személy rendkívüli szociális vagy egészségügyi

körülményeire vonatkozó igazolást.

(2) A havi jövedelem megállapítása szempontjából a lakásigénylés időpontját megelőző 1 év nettó átlagkeresetét kell figyelembe venni. Jövedelemként a személyi jövedelemadóról szóló hatályos jogszabályban megjelölt adóköteles bevétel vehető figyelembe.

(3) A polgármesteri hivatal a kérelem benyújtásakor a helyszíni szemlét (környezettanulmányt) nem igénylő adatokat ellenőrzi és az igénylőt nyilvántartásba veszi.

(4) Az igénylőnek a lakásigénylés során közölt adatok, körülmények megváltoztatását, a változást követő 15 napon belül be kell jelenteni a polgármesteri hivatalhoz.

(5) A polgármester a bejelentést követő 8 napon belül írásban igazolja a változás tudomásul vételét.

(6) Ha az igénylő a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy valótlan adatokat közöl, ezek jogkövetkezményeit (törlés a nyilvántartásból) köteles viselni.

(7) A polgármesteri hivatal környezettanulmányban állapítja meg:

- a) az igénylő szociális helyzetét,
- b) jövedelmi viszonyait.

5. §

(1) A lakásigénylési névjegyzék nem készül.

(2) A lakásigénylés benyújtását követő 30 napon belül az igénylő tájékoztatást kap, hogy bérleti jogviszony lehetősége üres lakás rendelkezésre állása esetén lehetséges vagy nem.

6. §

(1) Határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig kell bérbe adni:

- a) az ideiglenes jelleggel kiutalt lakást,
- b) ha a bérlő és a bérbeadó így állapodnak meg.

(2) Az ideiglenes jelleggel, illetve a határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb két év.

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

7. §

(1) A szociális önkormányzati bérlakás bérlője lehet az, aki a jogszabályban és e rendeletben foglalt feltételnek megfelel.

(2) Szociális helyzete alapján válhat bérlővé az a nagykorú:

a) aki jövedelmi, vagyoni helyzete folytán lakásigényét más módon kielégíteni nem képes és a háztartásában legalább egy kiskorú gyermek, vagy tartósan keresőképtelen nagykorú személy van,

b) akinek, vagy vele együtt lakó házastársának (élettársának) kiskorú gyermekének tulajdonában, haszonélvezetében az ország területén lakóingatlana nincs,

c) akinek - a bérbeadó hozzájárulása nélkül a befogadható személyek számát figyelembe véve - az egy főre eső jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének másfélszeresét, fiatal házások esetében a háromszorosát, továbbá ezen személyek együttesen sem rendelkeznek a szociális vetítési alap összegének százszorosát meghaladó vagyonnal.

(3) Azonos feltételek fennállása esetén, szociális helyzete alapján előnyt élvez:

- a) aki legalább három kiskorú gyermek ellátásáról gondoskodik,
- b) gyermekét egyedül nevelő szülő,
- c) aki rokkant, munkaképtelen,
- d) akinek családjában tartósan beteg személy él,
- e) aki egészségre ártalmas körülmények között él.

8. §

Költségalapú lakás bérlője lehet az, aki nem felel meg a 7. § szerinti szociális alapú lakás bérletére előírt feltételeknek és a lakásigénylése alapján költségalapú lakásbérletet igényel.

9. §

(1) Szolgálati jelleggel kell bérbe adni az önkormányzati épületben lévő gondnoki lakást.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakóépületben lévő gondnoki lakás annak adható bérbe, aki az adott lakóépületben a gondnoki feladatokat foglalkoztatási jogviszonyban az épületben működő intézménnyel vagy az önkormányzattal, annak szervével ellátja.

10. §

(1) A képviselő-testület dönt megüresedett lakás esetében nyilvános felhívás kibocsátásáról melyben a lakás adatainak és bérleti díjának, a kérelem benyújtási határidejének nyilvánosságra hozatalával kihirdeti bérleti kérelem benyújtásának lehetőségét.

(2) A lakásbérleti szerződés tervezetét a helyben szokásos módon nyilvánosságra kell hozni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti felhívásban tájékoztatást kell adni azon iratokról, igazolásokról, nyilatkozatokról melyek szükségesek, a kérelem elbírálásához, a bérleti szerződés megkötéséhez.

11. §

(1) A lakásbérleti jogviszony a képviselő-testület bérbeadási határozata (a továbbiakban: bérbeadó) alapján jön létre.

(2) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

a) a lakásbérlet jogcímét (szociális, költségelví, szolgálati),

b) a bérlet időtartamát,

c) a lakás adatait (cím, helyiségek alapterülete, komfortfokozat),

d) a lakás helyiségének felszereltségét,

e) a bérlő (társbérlő) adatait,

f) a bérlővel együtt költöző személyek adatait,

g) a bérleti díj (laktér) összegét, megfizetésének módját, határidejét,

h) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, annak beszámításának módját,

i) a birtokbaadás időpontját,

j) a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,

k) arra vonatkozó megállapodást, hogy a bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után elhelyezésre tarthat-e igényt és milyen feltételekkel.

l) annak előírását, hogy a bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

12. §

(1) A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) A lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadó részére 8 napon belül írásban bejelenteni.

(3) A bérlő által bejelentett távollét alatt különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt a szerződést a bérbeadó nem mondhatja fel. Nem lehet felmondani abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.

(4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente kétszer, a szerződésben meghatározott időszakokban a bérlő szükségtelen háborítása nélkül, előzetes értesítés mellett ellenőrizheti.

13. §

- (1) A bérlő a bérleti jogviszony keletkezésekor lakás-használatbavételi díjat nem fizet.
- (2) A bérleti jogviszony megszűnése esetén az (1) bekezdésre tekintettel a bérlő lakás-használatbavételi díjat kompenzáló térítésre nem tarthat igényt.

14. §

A bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult, a bérlő halálától számított 30 napon belül jelentheti be a lakás bérleti jogviszony folytatására vonatkozó igényét.

15. §

- (1) A bérbe adó a lakást vagy helyiséget a 10. § (1) bekezdés szerinti felhívásban ismertetett állapotban és felszereltségekkel, leltár alapján adja át a bérlőnek.
- (2) A bérlő nem követelheti a bérbe adótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használati céljának megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

16. §

- (1) A bérbe adó a bérleti szerződést felmondhatja, ha a bérlő:
 - a) a bért a bérfizetésre meghatározott időpontig nem fizeti meg,
 - b) a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt lényeges kötelezettségeit nem teljesíti,
 - c) a bérbe adóval vagy a helyiség lakókörnyezetével szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos magatartást tanúsít,
 - d) a helyiséget, a közös használatra szolgált helyiséget vagy a területet rongálja, vagy rendeltetésével ellentétesen használja.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltak betartására a bérbe adó írásban köteles felszólítani a bérlőt. Ha a bérlő felszólításának 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbe adó további 8 napon belül élhet felmondási jogával, azzal, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.
- (3) A bérlő a bérleti szerződést bármikor felmondhatja. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat 15 napos felmondási idővel.
- (4) A bérbeadó részéről történő felmondást minden esetben írásba kell foglalni.
- (5) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átvételi állapotnak megfelelően és felszereltséggel köteles átadni.

17. §

- (1) A lakást, nem lakás célú helyiséget a bérbeadásról szóló döntést követő 30 napon belül a polgármesteri hivatal adja bérlő birtokába.
- (2) Az átadásra kerülő berendezések leltárát, valamint a lakás fenntartásával, használatával kapcsolatos költségelszámolást a birtokbaadásról szóló jegyzőkönyvbe kell foglalni.

18. §

- (1) A bérlő szociális bérlakásról lemondása fejében pénzbeli térítés helyett másik szociális bérlakásra tart igényt, kérése akkor teljesíthető, ha a bérlő 7. §-ban foglalt feltételeknek megfelel és az önkormányzatnak komfortfokozatban azonos üres lakás áll rendelkezésére.
- (2) A határozott időre szóló, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jogviszony a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetve feltétel bekövetkezésével szűnik meg.
- (3) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést a határozott időtartam, illetve feltétel bekövetkezése előtt közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.
- (4) A határozott idő leteltével, amennyiben a bérlő a (2) bekezdésben bekezdésekben

meghatározott feltételeknek megfelel, a bérleti jogviszony kérelemre meghosszabbítható.

(5) Az Ltv. 24. § (1) bekezdésében szabályozott felmondási jogot a bérbeadó gyakorolja.

19. §

(1) Önkormányzati bérlakást csak másik lakással lehet elcserélni.

(2) Lakáscsere esetén, a szociális címen bérbe adott lakásnál az érdekeltek újból kötelesek kérni a rászorultságuk és a lakbér támogatás felülvizsgálatát.

(3) A feltétel bekövetkezéséig vagy a határozott időtartamra szóló lakásbérleti szerződés esetén a lakáscserével megszerzett másik lakásra is az eredeti feltétel bekövetkezéséig vagy a határozott időtartamig kell szerződést kötni.

(4) A rendelet hatálybalépése előtt határozatlan időre bérbe adott lakások cseréje esetén a felek a lakásokra az 1. mellékletben megállapított lakbért kötelesek megfizetni.

(5) Lakáscseréhez csak akkor lehet hozzájárulni, ha a cserélő felek egyike sem rendelkezik az elcserélni kívánt lakáson túl másik önkormányzati lakással bérleti jogával vagy beköltözhető lakástulajdonnal

(6) Lakáscseréhez a hozzájárulás akkor adható meg, ha a szerződő felek egyikének sincs lakbér vagy közüzemi díj tartozása.

4. A bérlőtársi szerződés szabályai

20. §

(1) A lakást bérlőtársak részére kell bérbe adni:

a) a törvényben meghatározott esetekben,

b) ha a bérlőtársi szerződés megkötését a jogszerűen befogadott gyermek házastársa kéri,

c) a bérlőtársi szerződés megkötését olyan személyek kéri, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat a lakásba.

(2) A bérlőtársi jogviszony létesítésére, a jogviszony alanyainak bővítésére akkor van lehetőség, ha a bérlő és a jövőbeni bérlőtárs írásban kéri a bérbeadótól.

(3) A bérlő, bérlőtárs, a társbérlő Az Ltv. 21. §-ában meghatározott, az ott felsorolt személyi körön kívül más személyt a lakásba kizárólag a bérbeadó előzetes írásos engedélyével fogadhat be.

(4) A (3) bekezdésben említett személyi hatály alá tartozik különösen a gyermek házastársa, az élettárs, a testvér.

(5) A (3)-(4) bekezdés figyelembe vételével kötött szerződésben meg kell határozni, hogy a bérlő, társbérlő és a bérlőtárs bérleti jogának megszűnését követően a jogcím nélkül befogadott személyek a lakásból kiköltöznek. A társbérleti szerződést módosító szerződésben meg kell határozni, hogy a megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérlő a bérleti jogviszony fennállásáig használhatja.

5. A társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei

21. §

(1) A lakásban megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére, a megüresedéstől számított 15 napon belüli benyújtott írásbeli kérelmére adható ki.

(2) A lakbér mértékét a bérelt alapterület növekedésével arányos mértékben növelten, kell megállapítani.

(3) A lakrész csak a bérlő részére megállapított bérleti idő tartamáig utalható ki.

6. A felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában

22. §

(1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek, bérlőtársnak átadni.

(2) A komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezéseket a bérleti szerződés tartalmazza.

(3) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, illetve elvégzi az Ltv-ben meghatározott bérbeadói feladatokat.

(4) Ha a (3) bekezdésben foglalt megállapodás létrejön, a bérbeadó a bérlőnek a munkálatok elvégzésével kapcsolatosan felmerült és számlával igazolt költségeit egy összegben fizeti meg, a számlák benyújtását követő 30 napon belül. A bérlő a megtérítést lakbér (bérleti díj) beszámítás formájában is kérheti.

(5) Bérleti díj beszámítás esetén, ha időközben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, részére a fennmaradó költségkülönbözetet, a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül meg kell téríteni.

(6) Bérlő és a bérbeadó előzetesen, írásban megállapodhat, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(7) A bérlő a lakás komfortfokozatának növelése és fűtésének korszerűsítése esetén bérleti díj beszámításra tarthat igényt, az ezt meghaladó, egyéb munkálatokat a saját költségén végezheti el.

(8) A lakás átalakításával és korszerűsítésével, a kötelezettségek átvállalásával, teljesítésével és a költségek kiegyenlítésével kapcsolatos megállapodást a feleknek előzetesen, írásban kell rögzíteni.

(9) Ha a bérbeadó és a bérlő megállapodnak, hogy a bérlő a lakás komfortfokozatát növeli, illetve a fűtést korszerűsíti, vagy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, akkor az bérbeadónak írásban rögzíteni kell:

a) az elvégzendő munka műszaki tartalmát a szükséges mértékig,

b) a kivitelezési határidőt,

c) azt, hogy a kivitelezéshez szükséges anyagot a bérbeadó vagy bérlő biztosítja,

d) a bérlő feladata, hogy a kivitelezés ideje alatt megóvja a lakást a szándékos vagy gondatlan rongálástól,

e) ha a munkálatok költségeit a bérlő viseli, bérbeadóval szemben bérbeszámítási joggal érvényesíthet,

f) igazolt költségként anyagoknál és vállalkozók által végeztetett munkálatoknál a számlával igazolt költség összege számolható el,

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

(10) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás karbantartásával, felújításával, a pótlással és a cserével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A szerződés megkötésekor a fizetendő lakbér összegét e költségek figyelembevételével kell megállapítani.

7. A lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételei

23. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(2) A lakáshasználati díj mértéke a szolgálati lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a lakáshasználati díj a (2) bekezdés szerinti összeg kétszeresére, egy év elteltével háromszorosára növekszik.

(4) A lakáshasználati díjat minden hónap 5. napjáig, egy összegben kell megfizetni.

(5) A használati díj havi összege a lakásra megállapított lakbér kétszeresének összege.

(6) A használati díj évente legfeljebb két alkalommal - a lakbér bérbeadó által történő emelésekor - módosítható.

8. Bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételei

24. §

(1) Az Ltv. 26. § (2)-(4) bekezdésben foglalt személyen kívüli személy befogadásához a polgármester mérlegelési jogkörében adja meg a hozzájárulás, ha

a) lakbér tartozás nincs,
b) a lakásban lakóhelyként és életvitelszerűen tartózkodó személyek elhelyezésére a férőhely a 28. § (1) bekezdés c) pontja alapján biztosított.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnésekor a befogadott személy köteles a lakásból kiköltözni.

(3) Ha a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban befogadás nélkül illetéktelen személy lakik, köteles a bérlőt felszólítani a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére.

9. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok

25. §

(1) A bérlő és a bérbeadó a lakásra kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) A másik bérbeadott lakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

a) komfortfokozatát,
b) alapterületét,
c) műszaki állapotát,
d) lakóhelyiségeinek a számát,
e) lakbérét.

(3) Másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés nem jár.

(4) Másik lakás bérbeadása helyett az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján a bérlő részére fizetendő pénzbeli térítés mértéke 2 évi lakbér összege.

10. A cserelakás felajánlása helyett fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételei

26. §

(1) Az Ltv. 27. § (2) bekezdése alkalmazása során a pénzbeli térítés mértéke 5 évi lakbér összege.

(2) A pénzbeli térítést szabályozó megállapodás megkötésének feltétele a bérlő írásbeli kötelezettségvállalása arról, hogy a pénzbeli térítés kifizetését követő hónap utolsó napjával a lakásból kiköltözik, a bérlet a pénzbeli térítés kifizetését követő hónap utolsó napjával megszűnik.

11. Az elhelyezési kötelezettség feltételei

27. §

(1) A bérlő a bérleti szerződés megszűnése után csak akkor tarthat igényt elhelyezésre, ha a lakásba költözés előtt határozatlan időre bérbe adott lakást bocsátott az önkormányzat rendelkezésére.

(2) A lakás bérlőjének házastársa a házasság jogerős felbontása után az önkormányzattal szemben elhelyezésre, térítésre nem tarthat igényt, elhelyezéséről saját maga vagy a bérlő köteles gondoskodni.

12. A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei

28. §

(1) A lakás egy részének albérletbe adásához való bérbeadói hozzájárulás csak akkor adható meg:

- a) ha a bérlőnek bérleti díj tartozása nincs,
- b) legalább egy lakószoba a bérlő és családja használatában marad,
- c) a lakásba költözők és már jogszerűen ott lakók számát figyelembe véve a lakás egy

használójára legalább 8 m²-es lakószoba rész jut.

(2) Legfeljebb egy önálló lakószoba nem lakás céljára akkor adható bérbe, ha:

- a) a bérlő saját jogán vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásba gazdasági, vagy szolgáltatási tevékenységet végezni,
- b) bérlőtársak esetében a bérlőtárs a más célú használatot írásban tett nyilatkozatával tudomásul vette.

(3) A lakószoba nem lakás céljára történő használathoz való hozzájárulás esetén, a más célra történő használat akkor kezdhető meg, ha a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek rendelkezésre állnak.

(4) A más célú használat megszűnésekor a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

(5) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnésekor a befogadott személy (albérelő) köteles a lakásból kiköltözni.

(6) A jogszerűen befogadott személy a bérlő halála esetén a további ott lakhatásra vagy másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a befogadás óta legalább 5 évig folyamatosan, lakóhelyként és életvitelszerűen a lakásban lakott.

(6) Ha a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban illetéktelen személy lakik, köteles a bérlőt felszólítani a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére.

13. A lakbér differenciált mértéke

29. §

(1) A bérlő a lakás használatáért bérleti díjat köteles fizetni minden hónap 10. napjáig, egy összegben az bérbeadónak.

(2) Az önkormányzati lakások havi bérleti díjait szociális, költségelvű és szolgálati lakásonként differenciáltan a rendelet 1. melléklete állapítja meg.

(3) A képviselő-testület évente két alkalommal módosíthatja a lakbért.

(4) A lakásban lévő, vagy a lakásbérleményhez tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek, különösen garázs bérleti díját a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok alapján kell megállapítani.

14. A lakbértámogatás mértéke, feltételeit és eljárási szabályai

30. §

(1) Az önkormányzattól kérelmére lakbértámogatásra jogosult az a bérlő:

- a) aki szociális bérlakás bérleti jogviszonyával rendelkezik,
- b) aki a saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik,
- c) akinek családjában az egy főre eső havi nettó jövedelem a szociális vetítési alap összegének legkisebb összegét nem haladja meg,

d) és lakbérhátraléka nincs.

(2) A lakbértámogatás mértéke a havonta fizetendő lakbér legfeljebb 75%-a lehet, amely a jogosultat minden hónapban megilleti. A lakbértámogatás biztosítása esetén, a lakbérnek a lakbértámogatással csökkentett összege fizetendő meg

(3) A lakbértámogatás iránti kérelem elbírálására vonatkozó képviselő-testületi előterjesztést a polgármesteri hivatal készíti elő.

(4) A kérelmező köteles a maga és családja jövedelmi viszonyairól nyilatkozni és az erre vonatkozó - e rendeletben előírt tartalmú - igazolásokat a kérelemhez csatolni.

(5) A személyi feltételek fennállását az alábbiak szerint kell igazolni:

a) a bérleményben lakóhellyel rendelkezők számát (közös háztartás) a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás adatai alapján,

b) a saját háztartásban tartást az igénylő büntetőjogi felelőssége mellett tett nyilatkozatával.

(6) A jövedelem igazolás módja a havonta rendszeresen mérhető jövedelmek közül,

a) munkabér esetén az előző 3 hónap nettó jövedelem átlagáról szóló munkáltatói igazolás,

b) munkanélküli ellátásában részesülőnél az azt megállapító határozat alapján számolható havi átlag,

c) nyugdíjak, egyéb járadékok esetében a tárgyhavi vagy megelőző havi szelvény, postai feladóvevény, illetőleg átutalási folyószámlára utalás, levonással terhelés esetén a pénzügyintézet, vagy kifizető szerv igazolása a teljes havi összegről,

d) egyéb (alkalmi munkából származó) jövedelmek esetén személyes nyilatkozat az egy évi havi átlagos nettó jövedelemről,

e) tartásdíj esetén a szülők közötti egyezség jóváhagyásáról, a tartásdíj megállapításáról szóló jogerős bírói ítélet bemutatása mellett a ténylegesen folyósított, tartásdíj átvételi elismervénye, postai feladóvevénye legalább hat havi átlaga,

f) önkormányzat által folyósított ellátások esetében az egy éven belül felvett összegek havi átlaga a nyilvántartás alapján.

(6) Ha a kérelem elbírálásának eredményeképpen lakbértámogatás megállapítására kerül sor, bérlő a megváltozott lakbért az év november 15. napjáig benyújtott kérelme alapján a következő év január 1. napjától, a május 15. napig benyújtott kérelme alapján tárgyévi július 1. napjától 1 évre jogosult igénybe venni.

(7) Az érvényességi idő elteltével bérlő az érvényességi idő kezdetét megelőzően fizetendő lakbér megfizetésére köteles azzal, hogy az (1) bekezdés szerinti kérelem ismételt benyújtható, a feltételek fennállása esetén a lakbér támogatás újra megállapítható.

15. A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja

31. §

A bérbe a bérlő részére térítésköteles külön szolgáltatást nem nyújt.

16. A helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei

32. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról átruházott hatáskörben a polgármester dönt.

(2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek legfeljebb 15 évre szóló határozott idejű bérleti szerződés formájában hasznosíthatók.

(3) A bérbe adó nem lakás céljára szolgáló helyiségeket elsősorban pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.

(4) A pályázati eljárásra a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendeletet kell alkalmazni.

17. A helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei

33. §

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdés szerinti cseréhez, albérletbe adáshoz az Ltv. 42. § alapján akkor járul hozzá, ha

a) azt a bérbeadó előzetesen, írásban kezdeményezi,

b) csatolja az új bérlő, albérlet helyiség bérleti szerződését megismerő és azt elfogadó nyilatkozatát.

18. Az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételei

34. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultja által kedvezményesen vásárolt lakásra, nem lakáscélú helyiségre 10 évre szóló elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni Hévíz Város Önkormányzat javára.

(2) Részletre vétel esetén az (1) bekezdésben foglalt elidegenítési és terhelési tilalom a részletfizetés időtartamára és a vételár teljes kiegyenlítéséig kerül bejegyzésre.

(3) Ha az elővásárlási jog jogosultja az általa kedvezményesen vásárolt lakás tulajdonjogát átruházza, vagy elcseréli az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a részére megállapított kedvezményt visszatéríti az önkormányzat javára, illetve a fennálló vételárhátralékot kedvezmény levonása nélkül teljes összegben megfizeti.

(4) Önkormányzati lakásnak az elővásárlásra jogosult részére történő értékesítésnél a vételár 10%-át a szerződéskötéskor meg kell fizetni.

(5) Az (1) bekezdés szerinti vevő a vételárhátralék megfizetésére, kérelemre legfeljebb 10 év részletfizetési kedvezményre jogosult. A részletfizetés kamat köteles a polgári törvénykönyvről szóló 2013. év V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti a pénztartozásra megállapított kamat alapján számolva.

(6) A vevőt a szerződés megkötésétől számított egy évig kamatfizetési kötelezettség nem terheli.

19. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei

35. §

(1) Ha a vevő vállalja, hogy

a) a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti 10% vételár kedvezmény illeti meg. Amennyiben a szerződés megkötését követő egy éven belül a vételárhátralékot egy összegben kiegyenlíti vagy rendkívüli törlesztést teljesít 7% vételár kedvezményre jogosult.

b) a szerződés megkötését követő két éven belül a vételárhátralékot egy összegben megfizeti, vagy rendkívüli törlesztést teljesít 3% engedményre jogosult.

(2) Ha a vevő a vételárhátralék megfizetését 15 évre vállalja, de a teljes vételárat a szerződéskötéstől számított 5 éven belül kiegyenlíti, a fennálló vételár hátralékból 2% engedményre jogosult.

20. Az elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módjának feltételei

36. §

(1) Az Ltv. 58. (1) bekezdése szerinti helyiség
a) vételárának mértéke az ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított érték 100%,
b) a vételárat az elővásárlási jogra jogosult nyilatkozata alapján egyösszegben vagy 5 év alatt negyedévenkénti részletekben lehet megfizetni.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti egyösszegű megfizetés estén a vevőt vételárból 5 % engedmény illeti meg.

21. Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei

37. §

Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladására a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint kerülhet sor.

22. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai

38. §

(1) A lakások elidegenítéséből származó bevételt az Ltv. 62. §-a alapján kell felhasználni a megfizetést követő 2 éven belül.

(2) A lakások elidegenítéséből származó bevétel felhasználásáról a képviselő-testület az önkormányzat költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletben rendelkezik, meghatározva:

- a) a felhasználás helyét,
- b) a felhasználás módját és
- c) határidejét.

23. A szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei

39. §

(1) A képviselő-testület annak a szociális intézményből elbocsátott személy részére, aki az önkormányzat javára a lakásbérleti jogviszonyról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés nélkül mondott le, köteles megfelelő és beköltözhető lakást bérbe adni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti igényt

- a) a kiköltözést megelőző 60 napon túl,
- b) írásban kell a polgármesteri hivatalhoz bejelenteni,
- c) a bejelentéshez csatolni kell az (1) bekezdésben foglalt jogosultság igazolását szolgáló dokumentumokat.

(3) Beköltözhető lakás hiányában az önkormányzat komfortfokozatában azonos lakást bérel addig, amíg önkormányzati lakással az elhelyezést nem tudja biztosítani.

24. Az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) helyiség és lakás bérbeadására történő feltételei

40. §

(1) Az önkormányzat költségvetési szervének, gazdálkodó szervezetének helyiség és lakás bérbeadására a versenyeztetés nélkül, a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint kerülhet sor.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hatáskört a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet szerint a képviselő-testület továbbá a polgármester gyakorolja.

25. Záró rendelkezések

41. §

(1) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Ptk. szabályai az irányadóak.

(2) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(3) Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2004. (VI. 30.) önkormányzati rendelet.

dr. Tüske Róbert
jegyző

Papp Gábor
polgármester

1. melléklet

Az önkormányzat tulajdonában lévő a rendelet hatálya alá tartozó lakások besorolása és lakbér mértéke

1.	A.	B.	C.	D.
2.	<i>lakás jellege</i>	<i>lakás címe</i>	<i>komfortfokozata</i>	<i>bérleti díj forint/m²/hó</i>
3.	<i>szociális lakás</i>	<i>8380 Hévíz, Kossuth u. 7. II. em. 2. 1069/2/A/12.</i>	<i>összkomfortos</i>	<i>300</i>
4.	<i>szolgálati (gondnoki) lakás</i>	<i>8380 Hévíz, Kossuth. u. 1. 1089/2/A62.</i>	<i>összkomfortos</i>	<i>450</i>
5.	<i>költségelvű lakás</i>	<i>ilyennel nem rendelkezik az önkormányzat</i>	<i>-</i>	<i>-</i>