

Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (X....) önkormányzati rendelete

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről

Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §, 4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés 6. §, 9. §, 10. § (2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés 19. §, 20. § (3) bekezdés, 21. §, 23. § (3) bekezdés, 27. §, 29. §, 31. §, 33. §, 34. §, 36. §, 42. §, 54. §, 58. §, 62. § (3) bekezdés, 79. §, 80. § (1)-(2) bekezdés, 84. § (2) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és bérbeadók érdekképviselői szerve véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

1. Általános rendelkezések

1. §

(1) E rendelet hatálya a Mezőtúr Város Önkormányzata tulajdonát képező valamennyi lakásra, garázsra, légópincére, valamint üzlethelyiségre kiterjed a Mezőtúr, Szolnoki út 5-7. szám alatti ingatlan kivételével. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat és nem lakás célú helyiségeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza

(2) A lakásbérleti szerződések előkészítése, nyilvántartása az önkormányzat tulajdonáról és a vagyonnal gazdálkodás szabályáról szóló önkormányzati rendelet mellékletében meghatározott vagyongazdálkodási feladata.

2. A lakásbérlet általános szabályai

2. §

(1) Önkormányzati tulajdonú lakások, helyiségek bérbeadásáról – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a képviselő-testület dönt.

(2) A bérleti szerződés tartalmát e rendelet 2. melléklete határozza meg.

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos döntések meghozatalát a képviselő-testület a polgármesterre ruházza át az alábbi esetekben:

- a) a lakások szolgálati jelleggel történő bérbeadása,
- b) azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén az átmeneti elhelyezés céljából történő bérbeadás, mely nem haladhatja meg az egy hónapot.
- c) a lakáscsere kérelmek elbírálása,
- d) a bérlő szerződésszegő magatartása esetén a lakásbérleti szerződés felmondása

3. §

(1) Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltétele a bérlő bérleti szerződésben történő kötelezettségvállalása arra, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt életvitelszerűen a bére adott lakásban lakik. A szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) A bérlő távolléte esetén nem lehet felmondani a szerződést, ha a felmondást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) kizárja.

4. §

(1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Ltv. rendelkezései az irányadóak.

(2) Amennyiben az önkormányzati bérlakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, vagy a bérbeadó kötelezettségét átvállalja, erről a bérbeadóval előzetesen meg kell állapodnia.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadó hozzájárulását az elvégezni kívánt munkákhoz
- b) az elvégzendő munkák költségvetését,
- c) a lakás műszaki állapotát,
- d) az elvégzendő munkák pontos megjelölését,
- e) a hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségét,
- f) a számla alapján elismert összeg megtérítését, vagy a felmerült költségek 50 %-ának lakbérbe történő beszámításának mértékét,
- g) egyéb, a bérbeadó által szükségesnek tartott feltételeket.

(4) Amennyiben az önkormányzati bérlakás felújítása, karbantartása csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhető el, úgy a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A felújításra vonatkozóan a bérlővel megállapodást kell kötni.

(5) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a felújítás várható időtartamát,
- b) a felújítás tartalmi elemeit,
- c) a felajánlott cserelakás paramétereit és bérleti díját.

5. §

(1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrzi. Az ellenőrzés nem járhat a bérlő szükségtelen háborításával.

(2) A lakásba történő bejutással kapcsolatosan a Ltv. szabályai az irányadóak.

6. §

(1) A bérbeadó a lakást a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő a lakást a bérleti jogviszony megszűnésekor – ha a felek másként nem állapodtak meg – az eredeti, a bérleti jogviszony kezdetén fennálló állapotban és felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni.

(3) A bérleti jogviszony megszűnését követően a volt bérlő jogcím nélküli használóvá válik. A jogcím nélküli lakás használatáért a volt bérlő a használat időtartamára lakáshasználati díjat tartozik fizetni, amelynek összege a bérleti díjjal megegyező, majd a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követően az addig megállapított havi bérleti díj kétszeres összege havonta.

7. §

(1) Az önkormányzat önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződést nem köt.

(2) A bérlő a lakás egészét vagy részét albérletbe nem adhatja.

8. §

(1) A bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke befogadására a Ltv. rendelkezései az irányadóak.

(2) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásával az önkormányzati bérlakás bérlője az (1) bekezdésben meghatározott személyeken kívül befogadhatja:

- a) élettársát,
- b) gyermeke házastársát,
- c) szüleit,
- d) testvérét.

9. §

Az önkormányzati lakásokat bérbe lehet adni:

- a) önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel,
- b) szociális helyzet alapján,
- c) költségelv alapján,
- d) piaci elv alapján,
- e) a bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
- f) lakáscsere jogcímén, és
- g) krízishelyzet alapján.

3. A lakások szolgálati jelleggel történő bérbeadására vonatkozó szabályok

10. §

(1) Önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel lakás csak annak a személynek adható bérbe aki

- a) az önkormányzattal vagy annak valamely költségvetési szervével, 100 %-os tulajdonú gazdasági társaságával
 - aa) köztisztviselői jogviszonyban, vagy
 - ab) közalkalmazotti jogviszonyban, vagy
 - ac) egészségügyi szolgálati jogviszonyban, vagy
 - ad) munkaviszonyban áll, vagy
- b) Mezőtúron egészségügyi szolgáltatást végez, vagy

c) Mezőtúr területén állami köznevelési közfeladat ellátására a Tankerületi Központtal vagy a Szakképzési Centrummal közalkalmazotti jogviszonyban, vagy munkaviszonyban áll.

(2) A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén ki kell kérni a munkáltató véleményét.

(3) A bérlet időtartama a foglalkoztatási jogviszony fennállásáig tart, azonban a foglalkoztatási jogviszony megszűnésével egyidejűleg megszűnik.

(4) A bérleti szerződés létrejöttéről a munkáltatót írásban értesíteni kell.

(5) A munkáltató vezetője köteles írásban értesíteni az önkormányzatot arról, ha a foglalkoztatási jogviszony bármely okból megszűnik. E kötelezettsége elmulasztása esetén a munkáltató viseli az ebből eredő kárt és költségeket.

(6) A szolgálati jelleggel bérbe adott lakások bérleti díját a költségelv alapon meghatározott lakbér alkalmazásával kell megállapítani.

4. A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

11. §

(1) Önkormányzati tulajdonú bérlakásra szociális helyzet alapján bérleti szerződés azzal a mezőtúri lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező személlyel köthető, akinek nincs és nem volt saját tulajdonú lakása - ide nem értve az öröklés útján szerzett és haszonélvezeti joggal terhelt lakást -, és akinek a közös háztartásban élő családtagok jövedelmét is figyelembe véve számított 1 főre jutó nettó jövedelme a szociális vetítési alap nyolcszorosát nem haladja meg, valamint a kérelmező és a vele együtt költözők együttesen nem rendelkeznek vagyonnal. A pályázathoz csatolni szükséges a családtagok pályázat benyújtását megelőző havi jövedelemigazolását. E rendelet alkalmazásában a jövedelem meghatározásánál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban: Szt.) 4. § (1) bekezdés a) pontját és (1a) pontját, a vagyon meghatározásánál az Szt. 4. § (1) bekezdés b) pontját kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzati lakások 20 %-át meg nem haladó számú lakásra szociális rászorultság alapján kérelemre legfeljebb 1 évre szóló időtartamra bérleti szerződés köthető, mely az ingatlan kezelőjének javaslatát figyelembe véve meghosszabbítható. A kiutalásra, valamint a módosításra irányuló kérelmeket a vállalkozási, gazdaság- és városfejlesztési ügyintéző terjeszti Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testülete Egészségügyi és Szociális Bizottsága (továbbiakban: Egészségügyi és Szociális Bizottság) elé. A kérelmek elbírálásáról az Egészségügyi és Szociális Bizottság dönt.

(3) Az Egészségügyi és Szociális Bizottság hatáskörében kiutalt lakásoknál előzetesen környezettanulmányt kell végezni.

(4) Sürgős kiutalás esetén a szerződés 3 hónapra köthető, a környezettanulmányt utólag kell elvégezni, melynek eredményétől függően a szerződés legfeljebb 1 évre hosszabbítható meg.

12. §

(1) A Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Osztálya (a továbbiakban: Hatósági Osztály) nyilvántartja a lakásigényeket, amelyek a nyilvántartásba vétel iránti kérelem beadása hónapjának első napjától számított egy éven keresztül szerepelnek a nyilvántartásban.

a) A nyilvántartásba vételről a Hatósági Osztály értesíti az igénylőt. Az értesítés tartalmazza

- aa)* a nyilvántartásba vétel időtartamát,
- ab)* tájékoztatást arról, hogy amennyiben az egy év letelte után is szeretné fenntartani az igényét (ha lakáshelyzete ezen időszak alatt sem rendeződik), akkor új igényt kell benyújtani.
- b)* A nyilvántartásból törlésre kerül, ha:
 - ba)* a nyilvántartásba vétel egy éves időtartama lejárt és nincs új kérelem benyújtva,
 - bb)* aki a nyilvántartási időszak alatt bérlakást kapott,
 - bc)* nincs Mezőtúron állandó lakóhelye vagy tartózkodási helye,
 - bd)* a nyilvántartott nem szeretné fenntartani az igényét,
 - be)* a nyilvántartott elhunyt.
- c)* Csak azok vehetnek részt a pályázaton, akiknek a pályázat kiírását megelőző hónapban már volt beadva bérlakás iránti igényük.
- d)* Ha a nyilvántartásba vett igénylés során megadott adatokban, lényeges tényekben, körülményekben változás áll be, az igénylő köteles 15 napon belül bejelenteni a Hatósági Osztályon.

(2) A megüresedő bérlakást a képviselő-testület elsősorban bérletként üzemelteti.

(3) A polgármester a Mezőtúri Intézményellátó és Ingatlankezelő Közhasznú Nonprofit Kft. (továbbiakban: Intézményellátó Kft.) javaslatára az üresen álló bérlakások bérleti jogát pályázaton meghirdeti. A pályázatot szükség szerint úgy kell meghirdetni, hogy a megüresedő lakások bérbeadása folyamatos legyen.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a)* a pályázati jogosultság feltételeit,
- b)* a bérbeadásra meghirdetett meglévő üres lakások címét, komfortfokozatát, alapterületét, műszaki jellemzőjét, szobák számát,
- c)* a bérleti jogviszony időtartamát,
- d)* a lakbér összegét,
- e)* a lakás megtekintésének időpontját,
- f)* a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét,
- g)* a pályázatok elbírálásának és az eredmény ismertetésének határidejét.

(5) A pályázatot polgármesteri hatáskörben a vállalkozói, gazdaság és városfejlesztési ügyintéző készíti elő, az ingatlan vagyongazdálkodójának javaslatára. A szociális rászorultságot a Hatósági Osztály vizsgálja. Ha a pályázó nem nyújtja be hiánytalanul a kérelmét, hiánypótlásra egy ízben kerül sor. Amennyiben a pályázó a hiánypótlásnak nem tesz eleget, és az erre rendelkezésre adott határidő eredménytelenül telik el, valamint a hiánypótlási határidő meghosszabbítását sem kéri, akkor a pályázat érvénytelenné válik.

(6) A benyújtott pályázatokat a vállalkozási, gazdaság- és városfejlesztési ügyintéző és a Hatósági Osztály terjeszti az Egészségügyi és Szociális Bizottság elé úgy, hogy azok a pályázatok felbontásának napjától számított 30 napon belül elbírálhatóak legyenek

(7) Aki valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával, vagy más módon a pályázat elbírálóját szándékosan megtéveszti, vagy tévedésben tartja, azt a pályázók közül törölni kell és 5 évig a pályázati eljárásban nem vehet részt.

(8) A pályázatok elbírálásáról a képviselő-testület dönt az Intézményellátó Kft. és az Egészségügyi és Szociális Bizottság javaslata alapján.

(9) A képviselő-testület által kijelölt bérlőkkel az Intézményellátó Kft. köt szerződést.

(10) Szociális helyzet alapján a bérleti szerződés határozott, 5 éves időtartamra köthető, mely még egyszer 5 évre meghosszabbítható. Különös méltánylást érdemlő esetben a szerződés egy alkalommal további 5 évvel meghosszabbítható.

13. §

(1) A határozott idejű bérleti szerződés lejárta előtt három hónappal - a szociális rászorultság alapján kötött bérleti szerződés esetén – az ingatlanok vagyongazdálkodójának ajánlásával a Hatósági Osztály vizsgálja felül környezettanulmány készítésével a rászorultságot.

(2) A felülvizsgálat eredményeként kérelemre a bérlő bérleti szerződése akkor hosszabbítható meg, ha jövedelme és vagyoni helyzete a rendelet 11. §-ában foglalt mértéket nem haladja meg, valamint a meghosszabbítást az ingatlan vagyongazdálkodója javasolja

(3) Valamely feltétel bekövetkeztéig megkötött lakásbérleti szerződés esetén - amennyiben a feltétel bekövetkezik, de a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzete a (2) bekezdésben foglalt jövedelmi viszonyoknak megfelel - a bérlővel újabb bérleti szerződés köthető.

5. A költségelv, vagy piaci elv alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

14. §

(1) Önkormányzati lakás költségalapon, vagy piaci alapon meghatározott lakbér alapján történő bérbeadása esetén a bérbeadásra a képviselő-testület pályázatot ír ki.

(2) A lakás bérbeadásra kiírt pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás jogcímét,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotát,
- c) a bérbeadás időtartamát,
- d) a lakás megtekintésének feltételeit,
- e) a lakásra megállapított bérleti díjat,
- f) lakásra megállapított külön szolgáltatások díjának megtérítésére vonatkozó kötelezettséget, a lakbér időszakonkénti emelésének feltételeit és módját,
- g) a pályázaton való részvétel, és a pályázat elbírálásának feltételeit, módját és határidejét,
- h) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját és határidejét,
- i) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat,
- j) a pályázatok elbírálásának és az eredmény ismertetésének határidejét.

(3) Önkormányzati lakás költségalapon, vagy piaci alapon meghatározott lakbér alapján történő bérbeadásra irányuló pályázaton való érvényes részvételhez az (1) bekezdés szerinti pályázati kiírásban foglalt feltételeken túl szükséges, hogy a pályázó vállalja - pályázatnyertesség esetére a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – két havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetését a bérbeadó részére.

(4) Önkormányzati lakás költségelv alapján történő bérbeadása esetén az érvényes pályázás feltétele, hogy a pályázó és a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó nettó jövedelme el kell, hogy érje a szociális vetítési alap összegének 1 fő esetén a 280 %-át, egynél több fő esetén a 200 %-át. A jövedelmet legalább a pályázat benyújtását megelőző három hónapra igazolni kell.

(5) Ha a költségelv alapján bérbeadásra pályázott lakásra több pályázó van, a lakás annak adható bérbe, aki a felhívásra adott kiegészítő nyilatkozatában a lakásbérleti díj megfizetését előre egy összegben a leghosszabb időre vállalja. Amennyiben ez alapján a nyertes személye nem választható ki, sorsolás tartandó.

(6) Önkormányzati lakás költségelv alapján történő bérbeadása esetén a pályázati felhívás tartalma alapján a bérleti szerződést határozott időre, de legfeljebb 5 évre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni.

(7) A megkötött lakásbérleti szerződés időtartama a bérlő kérelmére ismételten további legfeljebb 5 év időtartamra meghosszabbítható, ha a bérlő a (2) bekezdésben foglalt minimum jövedelmi feltételeknek továbbra is megfelel, valamint vállalja a költségelvé laktér megfizetését és laktér, külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs. A bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelmet a szerződés lejáta előtt három hónappal kell a Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatalhoz benyújtani.

(8) Ha a bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerül sor, a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles a vele ott élőkkel együtt elhagyni a lakást és azt kiürítve a vagyongazdálkodóknak a bérleti szerződés lejártától számított 30 napon belül átadni.

6. Bérleti jogviszony folytatása

15. §

(1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a Ltv. 21. § alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha 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. § (1) bekezdése szerint akkor folytathatja, ha a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

(3) Amennyiben a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs és az elhunyt bérlő örököse a halálesetét követő 30 napon belül nem adja át a lakást kiürítve, a 31. naptól a piaci laktér kell megfizetnie.

7. Lakáscsere, krízishelyzet

16. §

(1) Önkormányzati lakás bérleti jogát a bérlő kizárólag másik lakás bérleti jogára cserélheti.

(2) A lakáscsere szabályaira a Ltv. 29. §-ban meghatározottak az irányadóak.

17. §

(1) A Lakás tv 23. § (4) bekezdésében meghatározott esetekben a polgármester legfeljebb 1 hónapra az önkormányzat lakását bérbe adhatja, vagy más módon gondoskodhat az elhelyezésről. Az így kiadott lakás bérletét az Egészségügyi és Szociális Bizottság hosszabbíthatja meg.

(2) A krízishelyzet alapján megkötött bérleti szerződéseknél a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó lakbért kell alkalmazni.

8. Lakásbérlet megszűnése

18. §

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

(2) A lakásbérleti szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:

- a) a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) az arra jogosult felmond,
- c) a bérlő halálával,
- d) a lakás megsemmisülésével,
- e) ha a lakás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással érintett területen helyezkedik el, és a bérleti jogviszony fennmaradása a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósítását akadályozza. Ha a lakás bérlője életvitelszerűen a lakásban tartózkodik, részére haladéktalanul cserelakást kell felajánlani. A lakásbérlet ez esetben csak akkor szűnik meg, ha azt a bérlő a felajánlás közlését követő 30 napon belül nem fogadja el.

(3) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén az önkormányzata pénzbeli térítést nem fizet.

9. A lakbér mértéke, külön szolgáltatások díja

19. §

(1) A szociális jelleggel bérbe adott lakások lakbérének mértéke

- a) összkomfortos lakás: 600 Ft/m²/hó
- b) komfortos lakás konvektoros fűtés esetében: 450 Ft/m²/hó
- c) komfortos lakás szilárd tüzelésű fűtés esetében: 300 Ft/m²/hó
- d) félkomfortos lakás: 170 Ft/m²/hó
- e) komfort nélküli lakás: 120 Ft/m²/hó
- f) szükséglakás: 60 Ft/m²/hó

(2) Költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértéke

- a) összkomfortos lakás: 900 Ft/m²/hó
- b) komfortos lakás: 800 Ft/m²/hó
- c) félkomfortos lakás: 600 Ft/m²/hó

(3) Piaci elven bérbe adott lakások lakbérének mértéke 1200 Ft/m²/hó

(4) A lakás havi lakbére a lakás alapterülete és az 1 m²-re eső havi lakbér szorzata: (m² x Ft/m²). A lakbért a kerekítés szabályai alapján kell megállapítani.

(5) A lakbér mértékét 2 évente felül kell vizsgálni.

(6) A bérleti szerződés szerinti bérleti díj a mindenkori üzemeltetőt illeti meg, aki köteles azt a könyveiben elkülönítetten kezelni. A befolyt bérleti díj 50 %-át az üzemeltető csak és kizárólag lakások felújítására, állagmegóvására fordíthatja. A bérleti díj bevételeinek felhasználására

vonatkozóan az üzemeltető minden év január 20-ig köteles felújítási tervet készíteni, melyet Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága hagy jóvá. A bérleti díj felhasználásáról minden évben az éves beszámolójával egy időben köteles beszámolni a Képviselő-testületnek.

20. §

(1) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadónak az általa bérelt lakásra vonatkozó biztosítási díjat, valamint egyes társasházak esetén a közös költséget.

(2) A bérlő a közös költséget és a biztosítási díjat a lakbérrel egy időben köteles megtéríteni. Nem teljesítés esetén ugyanazon követelményeket kell alkalmazni, mint a lakbérfizetés elmaradása esetén.

10. Önkormányzati lakbértámogatás

21. §

(1) Az Önkormányzat a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére lakbértámogatást biztosít, ha

- a) a bérlő háztartásában az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 250 %-át, és
- b) a háztartás tagjai egyikének sincs vagyona.

(2) Nem illeti meg lakbértámogatás azt a bérlőt, aki

- a) a lakásba albérlőt vagy a bérbeadó hozzájárulása nélkül olyan személyt fogadott be, akinek befogadására nem volt jogosult,
- b) nem tartózkodik életvitelszerűen a lakásban kivéve, ha munkavállalás, gyógykezelés, tanulmányok folytatása miatt nem tartózkodik a lakásban,
- c) lakbér- és közös költség fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ebből hátraléka keletkezett.

(3) A lakbértámogatás iránti igényt a Hatósági Osztályhoz kell benyújtani.

(4) A lakbértámogatás iránti kérelemhez mellékelni kell:

- a) Az ingatlan kezelője által kiadott, jogosultságot érintő igazolásokat:
 - aa) a megállapított lakbér összegéről, valamint
 - ab) a (2) bekezdés a-c) pontjai szerinti kizáró okok fennállásának hiányáról szóló igazolást,
- b) a bérlő és háztartásában élők
 - ba) havi rendszerességgel járó – nem vállalkozásból, valamint őstermelői tevékenységből (a továbbiakban együtt: vállalkozás) származó – jövedelme esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelméről,
 - bb) a nem havi rendszerességgel szerzett, valamint vállalkozásból származó jövedelme esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónap alatt szerzett jövedelméről szóló igazolást,
- c) a bérlő és háztartásában élők vagyonyilatkozatát.

(5) A lakbértámogatás havi összege 2.500 Ft.

(6) A lakbértámogatásban részesülő a jogosultságát érintő változást 15 napon belül köteles a Hatósági Osztályán bejelenteni.

- (7) Meg kell szüntetni a lakbértámogatást, ha
- a) a bérlő lakbértámogatásra jogosultsága megszűnik,
 - b) a bérlő lakbér- és közös költség fizetési kötelezettségének három hónapig folyamatosan nem tesz eleget.
- (8) A lakbértámogatás iránti kérelmet a polgármester bírálja el.
- (9) A támogatást a kérelem benyújtása hónapjának első napjától kell megállapítani.
- (10) A lakbértámogatásra való jogosultság időtartama egy évre szól. Ezt követően újabb kérelmet lehet beterjeszteni.
- (11) A bérlő a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles megfizetni.
- (12) A lakbértámogatás nyújtásához szükséges fedezetet a képviselő-testület az éves költségvetésről szóló rendeletében biztosítja.

11. Elidegenítésre vonatkozó szabályok

22. §

- (1) A lakások elidegenítéséről a képviselő-testület esetenként dönt az önkormányzat tulajdonáról és a vagyonnal gazdálkodás szabályairól szóló mindenkor érvényes önkormányzati rendeletben foglaltakra figyelemmel.
- (2) A lakás irányárát a Képviselő-testület határozza meg a lakásra vonatkozó 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott forgalmi értéket figyelembe véve.
- (3) A lakások elidegenítése során a vételárát az egyes lakások jellemző adataival együtt nyilvánosságra kell hozni. A vételárát a helyben szokásos módon legalább 30 napra ki kell függeszteni.
- (4) A vételár egy összegben vagy részletekben egyenlíthető ki.
- (5) Ha a lakást elővásárlási joggal rendelkező bérlő vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték lakottság tényének figyelembevételével csökkentett összege.
- (6) Ha a lakást kívülálló üresen vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték teljes összege.
- (7) Ha a lakást az elővásárlási joggal rendelkező bérlő vásárolja meg, a vételár egy összegben vagy részletekben egyenlíthető ki.
- (8) A lakások értékesítésre történő kijelölése során a képviselő-testület a vételárát esetenként határozza meg.
- (9) A kijelölt üres önkormányzati bérlakás vételára egy összegben egyenlíthető ki.

23. §

- (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg
- a) a bérlőt,

- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban,
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában,
- d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) Az elővásárlási joggal érintett, de csak határozott időre bérbeadott lakásokat az önkormányzat a bérleti jogviszony fennállása alatt értékesítésre nem jelöli ki.

(3) A Ltv. 49. §-a alapján elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakások vételára a lakott forgalmi érték 100 %-ának megfelelő összeg.

(4) Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit a Ltv. 62 § (3) bekezdésében foglalt célokra használhatja fel.

24. §

(1) A vételár részletekben való megfizetése esetén a vevőt, az elővásárlási joggal rendelkező bérlőt 15 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg, ha a bérlő és a vele együtt költöző hozzátartozók egy főre jutó jövedelme a szociális vetítési alap összegét nem haladja meg, és nem rendelkezik a jelen rendelet 11. § (1) bekezdésében meghatározott vagyonnal.

(2) Ha a jogosult kéri, részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor a megállapított vételár:

- a) legfeljebb 5%-ának egy összegben való megfizetése köthető ki, ha a bérlő és a vele együtt költöző hozzátartozók egy főre jutó jövedelme a szociális vetítési alap összegét nem haladja meg, és nem rendelkezik a jelen rendelet 11. § (1) bekezdésében meghatározott vagyonnal,
- b) legalább 10%-ának egy összegben való megfizetése köthető ki, ha a bérlő és a vele együtt költöző hozzátartozók egy főre jutó jövedelme a szociális vetítési alap összegét meghaladja, és nem rendelkezik a jelen rendelet 11. § (1) bekezdésében meghatározott vagyonnal.

(3) Részletfizetéssel történő értékesítés esetén az adásvételi szerződés a teljes vételár megfizetéséig tartó tulajdonjog fenntartás mellett köthető meg.

12. Helyiségek bérlete és értékesítése

25. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséről és bérletéről a képviselő-testület esetenként dönt az önkormányzat tulajdonáról és a vagyonnal gazdálkodás szabályairól szóló mindenkor érvényes önkormányzati rendeletben foglaltakra figyelemmel.

(2) Üres helyiséget jogszabályba ütköző, továbbá olyan tevékenység végzésére sem lehet bérbe adni, amely ellentétes az önkormányzat érdekeivel.

(3) A nem lakás céljára szolgáló üres, vagy megüresedett helyiségeket az önkormányzat pályázat útján hasznosítja.

(4) A pályázati eljárásra a lakások pályázat útján történő bérbeadásának szabályait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

- a) a pályázati hirdetmény tartalmáról, így különösen a bérleti díjról, a bérbeadás időtartamáról a pályázati kiírást megelőzően a bérbeadó dönt;

b) amennyiben ugyanarra a bérleményre kettő egymást követő pályázati kiírás alapján sem volt jelentkező, a bérlemény pályázati eljárás nélkül is bérbe adható;

(5) Bérleti szerződés határozatlan, vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak a bérlő kérelmére, a vagyonkezelő javaslatát figyelembe véve meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette.

26. §

(1) A bérlő saját költségére köteles gondoskodni:

- a) a helyiségnek az abban folytatni kívánt tevékenységhez szükséges állapot kialakításáról, felszereléséről, berendezéséről,
- b) a helyiségben folytatott tevékenységgel kapcsolatban felmerülő karbantartásról, pótlásról, és cseréről,
- c) a helyiség, valamint a szerződésben meghatározott közös használatra szolgáló helyiségek és területük tisztántartásáról, valamint a helyiséghez tartozó járdaszakasz napi takarításáról, a tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról,
- d) zajszint betartásáról,
- e) az általa folytatni kívánt tevékenység megkezdéséhez, folytatásához szükséges engedélyek beszerzéséről.

(2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívüli bérlői kötelezettségekre a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

(3) A bérlő a helyiség bérleti jogát a képviselő-testület hozzájárulásával, írásba foglalt megállapodás alapján másra átruházhatja, elcserélheti.

(4) A bérleti jog átruházására vagy cseréjére vonatkozó megállapodás tartalmazza különösen:

- a) a helyiség fekvési helyét (helyrajzi szám, utca, házszám), alapterületét, az addig fizetett bérleti díjat,
- b) a bérleti jogot megszerző által folytatni kívánt tevékenység megjelölését,

(5) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának másra történő átruházásához, cseréjéhez hozzájárul, ha:

- a) amennyiben a bérbeadó az átadó bérlővel szemben kikötötte a bérlemény hasznosításának módját (üzletkör, tevékenységi kör), az átvevő vállalja annak változatlanságát, és amennyiben a bérbeadó ahhoz hozzájárul, az abban meghatározott üzletkör vagy tevékenység gyakorlását,
- b) határozatlan idejű bérlet esetében az átvevő vállalja a határozott idejű, időtartamú bérleti szerződés megkötését, a bérbeadó által közölt bérleti díj mellett.

(6) Nem lehet jóváhagyni a bérleti jogviszony átadására kötött megállapodást abban az esetben, ha a bérbeadó az átadóval szemben közölte a bérleti jogviszony felmondását.

(7) A bérlő az általa bérelt helyiséget további albérletbe nem adhatja.

27. §

(1) A bérleti szerződés megszűnik, ha:

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig szóló helyiségbérleti szerződésben a meghatározott idő eltelik, vagy a feltétel bekövetkezik;
- c) az arra jogosult felmond;

- d) a bérlő, amennyiben egyéni vállalkozó, az egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta;
- e) a bérlő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- g) a bérlő meghal és nincs a helyiségbérleti jog folytatására jogosult személy;
- h) a gazdasági társaság, vagy a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik;
- i) a helyiség megsemmisül.

(2) A bérbeadó részéről rendkívüli felmondásra okot adó körülménynek minősül:

- a) ha a bérlő a helyiséget a szerződéstől eltérően hasznosítja, vagy a bérbeadói hozzájárulás nélkül más személynek enged használatot,
- b) ha a bérlő 2 havi bérleti díjjal késedelembe esik és azt a bérbeadó által történt írásbeli felszólítást követő 30 napon belül sem fizeti meg,
- c) ha a bérlő 2 havi rezsiköltséggel vagy közös költséggel késedelembe esik és azt a bérbeadó által történt írásbeli felszólítást követő 30 napon belül sem fizeti meg,
- d) a bérleti szerződésben foglalt, az ingatlan állagának fenntartására, megóvására vonatkozó kötelezettségeinek a bérbeadó által történt írásbeli felszólítást követő 30 napon belül sem tesz eleget,

(3) A bérbeadó köteles a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a bérlő 6 havi bérleti díj tartozással rendelkezik, vagy ha a szerződésben foglalt kötelezettségeinek oly módon nem tesz eleget, hogy az az ingatlan állagát veszélyezteti.

28. §

(1) A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – ha a felek másként nem állapodtak meg – az eredeti, a bérleti jogviszony kezdetén fennálló állapotban és felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni.

13. Lakáshoz jutást elősegítő pénzügyi támogatás

29. §

A Képviselő-testület az önkormányzat éves költségvetésében meghatározott előirányzatból biztosítja a lakáshoz jutást elősegítő pénzügyi támogatásokat.

30. §

(1) A helyi önkormányzati támogatás célja, hogy segítse a Mezőtúr város közigazgatási területén élő, vagy itt dolgozó és letelepedni kívánó lakosokat, akik első, saját tulajdonú lakóingatlanukat építéssel vagy vásárlással kívánják megvalósítani.

(2) Az első lakáshoz jutók önkormányzati támogatásával kapcsolatos döntési jogkört a Képviselő-testület az Egészségügyi és Szociális Bizottság hatáskörébe utalja.

(3) Az első lakáshoz jutók támogatásának előkészítését, lebonyolítását a Hatósági Osztály végzi.

31. §

(1) Az első lakáshoz jutók támogatását pályázat útján a nagykorú, de a 35. életévüket legfeljebb a pályázat benyújtásának évében betöltő személyek igényelhetik. Ha a házastársak, élettársak közösen vásárolnak ingatlant, mindketten közösen pályáznak, így az adataik a pályázati adatlapon 1/A. és 1/B. pontban szerepelnek. Ha az egyik fél vásárolja az ingatlant, a vásárló fél a pályázó az 1/A. pontban, a másik fél a nem együttes igénylő a (2) pontban.

(2) Nem pályázhat a támogatásra:

- a) aki lakóingatlan egészének vagy részének tulajdonjogával, vagy haszonélvezeti jogával rendelkezik, vagy rendelkezik, ide nem értve az öröklés útján szerzett és haszonélvezettel terhelt lakást.
- b) aki önkormányzati bérlakás bérlője és az általa bérelt lakás megvásárlásához igényel támogatást,
- c) aki a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) bekezdés 2. pontja szerinti hozzátartozótól történő lakóingatlan vásárlásához igényel támogatást.

(3) Érvénytelen az a pályázat

- a) a jelen rendeletben meghatározott jogosultsági feltételeknek nem felel meg.
- b) amelynek a benyújtója a helyi támogatás elnyerésére irányuló eljárás során olyan valótlan nyilatkozatot tesz, adatot közöl, amely számára jogtalan előnyt biztosítana.

(4) A jogosultság megállapításának feltételei, melynek együttesen kell fennállniuk:

- a) a pályázóknak külön-külön, vagy együttesen megszerzett lakóingatlan tulajdona még soha nem volt,
- b) pályázó mezőtúri állandó lakcímmel rendelkezzen, és Mezőtúron építsen vagy vásároljon lakóingatlant,
- c) a pályázók egy főre jutó havi nettó jövedelme a szociális vetítési alap tízszeresét ne haladja meg.
- d) a vétel tárgyát képező lakóingatlan megfelelő karbantartás mellett legalább 15 évig lakhatás céljára alkalmas legyen
- e) az adásvételi szerződés tárgyát képező lakóingatlan tulajdon jogának megszerzésével a pályázó önálló lakása biztosított legyen
- f) a vásárolt, vagy épített lakóingatlan nagysága nem haladja meg a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Korm. rendelet 3. § (2) bekezdésében meghatározott méltányolható lakásigény mértékét,
- g) a megvásárolt lakóingatlan a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Lakás tv.) 91/A. § 3. pontja alapján legalább komfortos komfortfokozatba sorolható

(5) A pályázatokat a Hatósági Osztályon beszerezhető pályázati adatlapon kell benyújtani a Hatósági Osztályon. A pályázati adatlap a rendelet 3. melléklete.

(6) A pályázathoz csatolni kell:

- a) lakóingatlan vásárlás esetén adásvételi szerződést.
- b) lakóingatlan építés esetén az egyszerű bejelentéssel épült lakóépületről kiállított hatósági bizonyítványt,
- c) a pályázat benyújtását megelőző hónap nettó jövedelmének igazolását,
- d) az ingatlan fekvése szerint illetékes járási földhivatal által kiadott, egy évnél nem régebbi tulajdonjog bejegyző határozatot vagy hiteles tulajdoni lap másolatot. Az egy éves határidő elmulasztása jogvesztő

(7) Az első lakáshoz jutók támogatása legfeljebb egy alkalommal, egy támogatandó lakásra vehető igénybe. A támogatást a kérelmek benyújtásának sorrendjében a mindenkori költségvetési rendeletben meghatározott, erre a célra elkülönített összeg erejéig nyújtja.

32. §

(1) Első lakáshoz jutók részére új lakóingatlan építéséhez és vásárlásához, valamint használt lakóingatlan vásárlásához a költségvetési rendeletben megállapított előirányzat mértékéig vissza nem térítendő támogatás nyújtható az alábbiak szerint:

- a) Ha a megvásárolt ingatlan vételára nem haladja meg a 4.000.0000 Ft-ot akkor a támogatás összege 100.000 Ft
- b) Ha a megvásárolt ingatlan vételára meghaladja a 4.000.001 Ft –ot de nem haladja meg a 7.000.000 Ft-ot akkor a támogatás összege 200.000 Ft
- c) Ha a megvásárolt ingatlan vételára meghaladja a 7.000.001 Ft-ot, vagy lakóingatlan építése esetén a támogatás összege 250.000.- Ft.

(2) Lakóingatlan építéséhez nyújtott önkormányzati támogatás esetén, az átutalásától számított 60 napon belül a támogatás összegének felhasználását számlákkal kell igazolni. Amennyiben ez nem történik meg, úgy a támogatás összegét vissza kell fizetni.

33. §

(1) Az önkormányzati támogatás iránti pályázatot az Egészségügyi és Szociális Bizottság soros ülésén bírálja el. Amennyiben a pályázat a hónap utolsó napjáig a Hatósági Osztályhoz benyújtásra kerül, azt a következő soros ülés tárgyalja.

(2) Az Egészségügyi és Szociális Bizottság határozattal állapítja meg a vissza nem térítendő támogatásban részesülők nevét és a támogatás összegét, melyről az érintetteket értesíti a döntést követő 15 napon belül. Az eredménytelenül pályázók szintén kapnak értesítést.

(3) A támogatás összegének átutalásáról, a határozat meghozatalától számított 30 napon belül, a Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Gazdálkodási és Adóügyi Osztálya gondoskodik.

(4) Az e rendelet 31. § (4) bekezdés d) pontjában meghatározott jogosultsági feltételeket a Városüzemeltetési Osztály helyszíni szemle tartásával ellenőrzi. A további jogosultsági feltételeket a Hatósági Osztály helyszíni szemle tartásával ellenőrizheti

14. Záró rendelkezések

34. §

E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépésekor fennálló és azt követően keletkező valamennyi bérleti és használati jogviszonyra, valamint jogcím nélküli lakáshasználatra alkalmazni kell.

35. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 20/2011. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

36. §

Ez a rendelet 2023. november 1-jén lép hatályba.