

Hatályos: 2024. február -tól

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (II.27.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2) és (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

Első rész

Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya kiterjed a Medgyesegyháza Városi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségekre.
- (2) A rendelet az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseinek hatálya nem terjed ki az egészségügyi alapellátást szolgáló, az ingatlan-nyilvántartásban egészségügyi célvagyonként bejegyzett ingatlanokra.
- (3) E rendelet előírásait megkülönböztetés nélkül alkalmazni kell az Önkormányzat közigazgatási területén élő:
 - a) lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárokra és Európai Gazdasági Térség tagállamainak állampolgáira,
 - b) állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltakra;
 - c) letelepedési engedéllyel rendelkező személyekre;
 - d) a menekültként elismert személyekre.

2. §

A rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Ptk-ban és az Ltv-ben foglalt értelmező rendelkezések az irányadóak.

A tulajdonosi jogok gyakorlása

3. §

- (1) A tulajdonosi jogokat Medgyesegyháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület), valamint átruházott hatáskörben a Szociális és Oktatási Bizottság (továbbiakban: Bizottság) és a Polgármester gyakorolja.
- (2) A Bizottság átruházott hatáskörben
 - a) dönt a szociális célú és költségalapú bérlakás bérbeadásáról, kijelöli a Bérlőt,

- b) megállapodást köt a Bérlővel a bérleti jogviszony szünetelésére, és másik lakást ajánl fel,
 - c) véleményez valamennyi Képviselő-testületi előterjesztést lakásgazdálkodás tárgyában.
- (3) A Polgármester átruházott hatáskörben
- a) előkészíti és meghirdeti a pályázati felhívásokat lakások bérbeadására,
 - b) kezdeményezi lakás szolgálati jellegű, valamint közérdekű bérbeadását,
 - c) rendkívüli, azonnali intézkedést igénylő életkörülmények kialakulása esetén sürgős elhelyezést igénylő esetben - a bizottság és a képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett - dönt az üres, rendelkezésre álló bérlakások pályázati eljárás lefolytatása nélküli, soron kívüli biztosításáról,
 - d) aláírja az önkormányzat nevében a bérlakások bérlőkijelölésével kapcsolatos megállapodásokat,
 - e) évente felülvizsgálja a lakbértámogatásban részesülők szociális és anyagi helyzetét és dönt a támogatás biztosításáról, módosításáról vagy megvonásáról,
 - f) gyakorolja a felmondás jogát.
- (4) E rendeletben szabályozott hatáskörök gyakorlásával összefüggő döntés-előkészítési és végrehajtási feladatokat a Medgyesegyházi Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: Hivatal) látja el.
- (5) A Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról és helyiségekről.

Második rész

A lakásbérlet szabályai

A pályázat

4. §

- (1) A Bérbeadó - a törvényben, illetőleg a rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátásához szükséges lakások kivételével - köteles pályázatra meghirdetni az üresen álló, illetőleg a megüresedett szociális célú, valamint a költségalapú önkormányzati bérlakásokat, a pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől számított 30 napon belül, de legkésőbb negyedévenként köteles kifüggeszteni.
- (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
- a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit, (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
 - b) a lakás épületen és településen belüli fekvését, pontos címét,
 - c) a lakás lakbérének összegét,
 - d) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételeivel meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,
 - e) a pályázat benyújtásának határidejét.
 - f) tájékoztatást a szociális helyzet alapján létrejött bérleti jogviszony esetén a lakbér megfizetéséhez a rendeletben szabályozott lakbértámogatás igénylésének lehetőségéről.
- (3) A Bérbeadó, a benyújtott pályázatokat, a rendelet szabályainak figyelembevételével köteles elbírálni.
- (4) Bérbeadó a pályázatot elnyert személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést, valamint rangsort felállítva dönt két további pályázóról a nyertes pályázó visszalépése esetére.
- (5) A 3. § (3) bekezdés c) pontjában szabályozott sürgős elhelyezést igénylő esetben szociális bérlakás biztosítására irányuló bérleti szerződés maximum 6 hónapra köthető.

5. §

(1) A rendelet alkalmazásában jövedelem, család, közeli hozzátartozó, egyedül élő, egyedül álló meghatározására a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban: Sztv.) 4. § (1) bekezdésében, és a 10. §-ában foglaltak az irányadóak.

(2) A pályázó köteles a maga és vele költözők

- a) személyazonosító adatairól,
- b) állandó lakcíméről,
- c) tartózkodási engedélyének időtartamáról,
- d) jövedelmi viszonyairól,
- e) ingó és ingatlan vagyoni helyzetéről adatot szolgáltatni.

(2) Az adatok a rendeletben meghatározottak szerint az önkormányzati lakások bérletével, illetőleg elidegenítésével kapcsolatban kerülnek felhasználásra.

A lakásbérlet létrejötte

6. §

(1) Lakásbérleti szerződés azzal a nagykorú természetes személlyel köthető, aki a (2) bekezdésben felsorolt jogcímek alapján önkormányzati bérlakásra jogosult.

7. §

(1) Lakás bérbe adható

- a) szociális helyzet alapján,
- b) szolgálati jelleggel,
- c) költségalapon,
- d) bérlőkijelölésre, vagy bérlőkiválasztásra jogosult döntése alapján,
- e) lakáscsere esetén,
- f) bérleti jogviszony folytatása címén,
- g) a rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében
- h) elhelyezési kötelezettség jogcímén.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló, bérbeadható lakások jegyzékét a rendelet **1. sz. melléklete** rögzíti.

(3) Az (2) bekezdésben felsorolt lakások közül

- a) az a) pontban foglalt lakásokra legfeljebb 1 év időtartamra,
- b) a b) pontban foglalt lakásokra a bérlőnek az Önkormányzat intézményénél fennálló munkaviszony megszűnéséig,
- c) a d) pontban foglalt lakásokra a bérlő kijelölő szerv által meghatározott feltétellel köthető bérleti szerződés,
- d) szükséglakás megüresedése esetén azt ismételten bérbe adni legfeljebb egy év időtartamra lehet.

(4) Az (2) bekezdésben rögzített lakások megüresedése és pályázatra történő meghirdetése során az adott kategóriába tartozó igénylő hiányában a lakás szabadpiaci viszonyok között adható bérbe legfeljebb egy év időtartamra.

8. §

Üresen álló, vagy megüresedett önkormányzati bérlakás nem lakás céljára csak a Képviselő-testület erre vonatkozó döntése alapján az általa meghatározott személynek és feltételekkel adható bérbe, de csak kivételes esetben.

9. §

- (1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés csak a házastársak kérelme esetén köthető.
- (2) Házastársakon kívül bérlőtársi szerződés kérelemre sem köthető.
- (3) Az (1) és (2) bekezdéstől eltérően nem köthető bérlőtársi szerződés a rendelet 5. §. (1) bekezdés c) és d) pontjában rögzített lakásokra, amennyiben a jogosultság csak az egyik félre vonatkozóan áll fenn.

10. §

Bérbeadó a bérlővel az adott bérlakás típusra vonatkozó bérleti szerződést köti meg.

A lakásbérlet típusai

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

11. §

- (1) Szociális helyzet alapján bérbe adandó lakás az 1. melléklet szerinti szociális bérlakás.
- (2) Szociális körülményei alapján az a személy (család) tekinthető rászorulóknak, akinek a vele együtt költözőkre tekintettel meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíjminimum mindenkor legkisebb összegét / a szociális vetítési alap háromszorosát, egyedül élő személy esetén három és félszeresét nem haladja meg és a létfenntartáshoz szükséges mértéken felül ingó vagyona nincs, továbbá forgalomképes ingatlan tulajdonnal nem rendelkezik.
- (3) A szociális helyzet alapján - az egy főre jutó jövedelemtől függetlenül - nem adható bérlakás annak, aki a vele együtt költöző személyeket is figyelembe véve
 - a) a pályázat benyújtásakor beköltözhető lakástulajdonnal, üdülővel, egyéb ingatlannal rendelkezik, és annak jelzálog által biztosított terhekkel csökkentett értéke meghaladja a szociális vetítési alap ötvenszeresét,
 - b) a szokásos használati és lakásberendezési tárgyakon túl a szociális vetítési alap ötvenszeresét meghaladó forgalomképes vagyontárggyal rendelkezik, kivéve a mozgássérült személygépkocsi tulajdonát.
- (4) A szociális helyzet alapján bérbe adható önkormányzati lakásra való jogosultságot a pályázó és a vele közös háztartásban együttlakó és költöző személyek jövedelmi és vagyoni viszonyainak, valamint szociális helyzetének vizsgálata alapján a 3. § (2) bekezdésében meghatározott Bizottság állapítja meg.
- (5) A rászoruló személlyel megkötött szociális bérlakás lakásbérleti szerződés 5 évre megállapított, határozott időre szólhat. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a határozatlan idejű szerződéssel rendelkező Bérlő lakáscseréjére.
- (6) A Bérbeadónak a Bérlő kérelmére indult eljárás során a határozott idő lejártát megelőző 8/30 napon belül meg kell állapítania, hogy a Bérlő jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul rászoruló személynek minősül-e.
- (7) A rászorultság fennállása esetén bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést a lejárat napján, de legkésőbb azt követő 15 napon belül – újabb határozott időtartamra, 5 évre lehet meghosszabbítani a 3. § (3) bekezdésében meghatározott szerv döntése alapján.
- (8) Ha a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján már nem minősül rászoruló személynek, akkor részére a bérleti jogviszony folytatását nem lehet engedélyezni és másik lakást sem lehet felajánlani, a bérleti szerződés lejártá okán a lakás elhagyására kell felszólítani. A

bérlakásból a vele együtt lakó személyekkel együtt ki kell költöznie, azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbeadónak át kell adnia. Ennek elmulasztása esetén jogcímnélküli lakáshasználóvá válik.

(9) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén óvadék nem köthető ki.

Szolgálati jelleggel történő bérbeadás

12. §

- (1) Szolgálati jelleggel bérbé adandó lakás az 1. melléklet szerinti szolgálati bérlakás.
- (2) Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak a személynek adható bérbé, aki az Önkormányzat intézményeivel közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban áll.
- (3) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.
- (4) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent, ha a munkavállaló
 - a) súlyosan rossz lakáskörülmények között él,
 - b) felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő helyrehozatalát, a Bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,
 - c) hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban,
 - d) a településen való letelepedése a település érdekét szolgálja.
- (5) Szolgálati bérlakás a közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbé. Szolgálati bérlakást elcserélni, a bérlati jogviszonyát folytatni nem lehet.

13. §

- (1) Két hónapja üresen álló szolgálati bérlakás - amennyiben szolgálati jelleggel illetve közérdekből a bérlakásra nincs igény - egy évre bérbé adható.
- (2) Az (1) bekezdésben szabályozott esetben az a településen lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkező személy pályázhat,
 - a) aki - és a vele együtt költöző - forgalomképes lakóingatlan tulajdonnal nem rendelkezik,
 - b) akinek a háztartásában az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja az öregségi nyugdíjminimum mindenkor legkisebb összegét / a szociális vetítési alap háromszorosát.
- (3) A pályázatok elbírálása a 3. § (2) bekezdésében meghatározott Bizottság hatáskörébe tartozik.

Költségalapú bérbeadás

14. §

- (1) A költségalapú bérlakás az az önkormányzati bérlakás, melyet a bérlakás állomány növelését szolgáló központi költségvetési előirányzatból alakít ki az önkormányzat. Költségalapon bérbé adandó lakás a 1. mellékletben található költségalapú bérlakás.
- (2) A költségalapú lakásra való jogosultságot a 3. § (2) bekezdésében meghatározott Bizottság állapítja meg.
- (2) Sikeres pályázat esetén a lakásbérlati szerződés 5 évre megállapított határozott időre szólhat, melyet a Bérbeadó által méltányolható esetben egy alkalommal maximum három évvel lehet meghosszabbítani.
- (3) A költség alapú bérlakásra létesítendő bérlati jogviszony esetén előnyben részesítendő, aki:

- a) az önkormányzaton túl a településre betelepülő vállalkozások és más munkahelyek szakember ellátottságát javítja,
- b) a költségalapú bérlakások Bérlőinek folyamatos cserélődését segíti elő azzal, hogy rövidebb idejű bérleti szerződés megkötését vállalja,
- c) azok a pályázók, akik legalább 1 kiskorú gyermek neveléséről már gondoskodnak saját háztartásukban.

Közérdekből történő bérbeadás

15. §

- (1) Pályáztatási eljárás lefolytatása nélkül jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetüktől függetlenül meghatározott időre, illetve feltételhez kötötten lakásbérleti szerződést köthető
 - a) a város gazdasági életében fontos szerepet játszó gazdálkodó szervezeteknél, más közérdekű feladat ellátása érdekében foglalkoztatott szakemberekkel, valamint
 - b) a város kulturális és sport életében jelentős szerepet betöltő személyekkel.
- (2) A lakásbérleti szerződést az elhelyezést kérő szerv által megnevezett személlyel kell megkötni. A bérleti szerződés meghatározott időtartamra, maximum 5 évre szólhat, mely a bérlő kérelmére egy alkalommal maximum három évvel meghosszabbítható.
- (3) A közérdekű célból bérbe adott lakás bérleti díja szociális kedvezményekkel nem csökkenthető.
- (4) Közérdekű célra bérbe adható lakás a szolgálati, valamint a költségalapú bérlakás.

A felek jogai és kötelezettségei

16. §

- (1) Bérbeadó a bérlővel – az egyéb feltételek fennállása esetén – akkor köt bérleti szerződést, ha a jövőbeni bérlő a **2. mellékletben** meghatározott lakbér mértékét elfogadja.
- (2) A lakásbérleti szerződés időtartama alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (3) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a Ltv. 3. § (2) bekezdésének kikötéseit. Amennyiben e kötelezettségének bérlő nem tesz eleget, és nem él a Ltv. szerinti bejelentéssel, úgy bérleti szerződése felmondható.
- (4) A bérleti szerződésnek azt is tartalmazni kell, hogy bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítsa esetén – vonatkozó jogi korlátok között – jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részének egyoldalú módosítására a következő naptári év január 1. napjával.

17 §

Bérbeadó a lakás komfortfokozatának megfelelő berendezésként a **Ltv. 2. sz. mellékletének 15. pontjában foglaltakat biztosítja a komfortfokozatnak megfelelően az e.), f.) és h.) pont kivételével. jogtárban ellenőrizni időállapot szerint, mi ez**

18. §

A Ltv. 10. §-ában bérbeadó kötelezettségeként előírt munkák elvégzésére bérlővel megállapodás nem köthető. Ezen munkálatok elvégzéséről bérbeadó saját szervezésében gondoskodik.

19. §

- (1) Bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtajainak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról.

(2) Bérbeadó a költségeket csak akkor vállalhatja át, ha a lakás komfortfokozata vagy használati értéke ezáltal növekedett, és a bérlő vállalja a lakás új besorolásának megfelelő lakbér megfizetését.

(3) Bérlő az átalakításra fordított költségeit a bérbeadónak benyújtott és általa elfogadott számlák alapján 50 %-át 30 napon belül egyösszegben kapja meg, 50 %-át pedig lakbérének teljes szüneteltetésével nyerheti vissza mindaddig, míg költségei meg nem térülnek.

20. §

(1) Felek akár a szerződéskötéskor, akár megszűnésekor megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, azzal a feltétellel, hogy bérlő vállalja kölcsönösen elfogadott költségtérítésnek a bérleti szerződés megszűnése napjáig a bérbeadó részére történő megfizetését.

(2) A lakás visszaadásakor kötelezően elvégzendő munkák az alábbiak:

- az átvételkori állapotnak megfelelő falfestés,
- a nyílászárók (amennyiben fából készültek) mázolása,
- a lakásberendezések javítása,
- a fenti munkák elvégzését követő takarítás.

21. §

A bérbeadó előzetes írásbeli értesítése (legalább 8 nap) után a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – évente – köteles a bérlemény rendeltetésszerű használatát és a lakásbérleti szerződésben meghatározottakat ellenőrizni. Amennyiben bérlő az ellenőrzést nem teszi lehetővé, úgy bérbeadó részéről a lakásbérleti jogviszony rendkívüli felmondással felmondható.

22. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó személy a használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével emelt használati díjat köteles bérbeadó részére megfizetni.

(2) Az emelt használati díj mértéke a jogcím nélküli használat 2. hónapjától a következő hat hónapra a lakásra megállapított lakbér 1,5-szeres mértéke, ezt követően félévente 100 %-kal emelt mértékű.

23. §

(1) Bérlő a törvényben meghatározott eseteken kívül a lakásba a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén befogadhatja élettársát.

(2) Bérlőtársi jogviszonynál az (1) bekezdés szerinti hozzájárulás megadásához a bérlőtárs előzetes hozzájárulása szükséges.

(3) Bérbeadónak a hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően az (1) bekezdésben említett jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.

(4) A bérbeadó a befogadáshoz történő hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról 30 napon – hosszabbítás esetén 60 napon – belül nyilatkozni köteles.

24. §

(6) A bérbeadó – jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak, a bérlő pedig köteles az adatokat szolgáltatni.

(2) A bérbeadó a lakásállományról – bérlőkről, bérleti szerződések időtartamáról, jogszerűen befogadottokról, üres lakásokról - naprakész nyilvántartást vezet.

25. §

(1) Bérbeadó nyilvántartást vezet a lakásokban található közüzemi mérőórákról (víz, villamos energia, földgáz), azoknak az ingatlanon belüli elhelyezkedéséről, az óra azonosítójának feltüntetésével.

(2) A bérbeadó jogosult a 21. §-ban rögzített éves ellenőrzés során, illetve szükség esetén, előzetes írásbeli értesítést követően a közüzemi mérőórák állását ellenőrizni. Ezt a bérleti szerződésben is rögzíteni kell.

(3) A bérlő a lakbéren felül havonta köteles megfizetni a víz-, a villamos energia és földgáz-fogyasztás, valamint a hulladékszállítás költségeit. A megfizetés módjára vonatkozó szabályokat a bérleti szerződésben rögzíteni kell. Amennyiben bérlő fizetési kötelezettségének felszólítás ellenére sem tesz eleget, úgy bérbeadó részéről a lakásbérleti jogviszony rendkívüli felmondással felmondható.

A lakásbérlet megszűnése

26. §

(1) A lakásbérlet megszűnik a bérleti szerződés lejártával, ha hosszabbításra nem kerül sor, valamint az Ltv-ben és e rendeletben foglalt felmondást eredményező esetekben.

(2) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a Ltv. 23. §. (3) bekezdése alapján szűnik meg, alacsonyabb lakbérű cserelakás biztosítása esetén a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbséget négyzeseresének, mint értékkülönbséget miatti pénzbeli térítés felvételére.

(3) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony az (1) bekezdésben foglaltak szerint, de cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, bérlő pénzbeli térítésként a korábbi éves lakbére hatszorosára tarthat igényt.

27. §

Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető el.

28. §

A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a Ltv-ben meghatározott kivételektől eltekintve – másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.

A lakbér mértéke, lakbértámogatás

29. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonát képező lakások lakbére a lakás komfortfokozata alapján az egységár és az adott lakás figyelembe vehető hasznos alapterületének szorzata a 2. melléklet szerint.

(2) Önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha a bérlő és a vele egy háztartásban élők egy főre számított havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 százalékát, és a lakásfenntartás havi költsége eléri, vagy meghaladja a bérlő és a vele egy háztartásban élők havi összjövedelmének 30 százalékát. Lakásfenntartási költségként kell figyelembe venni a lakbért, a lakáscélú

pénzügyi kölcsön (?) törlesztő részletét, a víz-, a villamos energia és földgáz-fogyasztás, a tüzelőanyag költségeit, valamint a hulladékszállítás költségeit.

(3) A lakbértámogatás összege **2.500.- Ft/hónap**. A bérlő a lakbértámogatás megállapítása után a támogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

(4) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz kell írásban benyújtani a jövedelem-igazolással együtt.

(5) A lakbértámogatás iránti kérelmet a bérbeadó bírálja el.

(6) A lakbértámogatás biztosításának időtartama egy év. Ezt követően újabb kérelmet lehet beterjeszteni.

Harmadik rész

A helyiségbérlet szabályai

30. §

(1) Az Önkormányzat a Hivatal útján folyamatos nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.

(2) Az üres helyiségek bérbeadása nyilvános pályáztatás útján történik, kivéve, ha a helyiség jellege, rendeltetése, vagy valamely jogszabályi előírás mást indokol.

(3) A rövidített pályázati hirdetményt a helyiség megüresedése és visszaadása után közé kell tenni, melyben a bérlemény címén túl utalni kell arra, hogy a részletes pályázati kiírás hol, meddig, kitől vehető át.

(4) A részletes pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a Képviselő-testület által elfogadott adatokat és előírásokat, így:

a) a bérlemény részletes adatait

b) azt, hogy a pályázó ajánlatának mit kell tartalmazni

c) a bérbeadó által rendeletben előírt kikötéseit

d) a pályázat benyújtásának módját, címetét, határidejét

e) a pályázatok bontásának és elbírálásának időpontját

f) utalást arra, hogy pályáztató a benyújtott pályázatok számától függetlenül fenntartja a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja, amennyiben a hasznosítási célt, vagy pályázók által megjelölt díjat nem tartja elfogadhatónak

(5) A helyiségek bérletére vonatkozó bérbeadási jogokat a jelen szabályozás alapján a Képviselő-testület gyakorolja.

(6) **A bérleti díj mértékét a Képviselő-testület az ajánlatok alapján határozza meg, amennyiben azt elfogadhatónak tartja.**

(7) A Képviselő-testület előnyben részesítheti azt a pályázót, aki több helyi munkanélküli foglalkoztatását vállalja.

(8) A bérleti szerződésben az alapvető feltételeken túl (bérlő, bérlemény, bérleti díj, és befizetés ideje, stb.) elő kell írni, hogy:

a) a felmondási idő 2 hónap időtartam

b) a bérleti díj bérbeadó által évente január 1-jétől egyoldalúan módosítható, a KSH által előzetesen becsült előző évi árszínvonal emelkedésének mértékével, melyről a bérlőt a bérbeadó előzetesen értesíti.

(1) A helyiség bérletére vonatkozó szerződés pályázó kérelmére határozatlan időtartamra is köthető.

(2) Bérelő nem követelheti bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

32. §

A helyiség bérletére vonatkozóan a bérbeadó és bérelő kötelezettségeire a lakásokra meghatározott előírásokat kell alkalmazni.

33. §

(1) Önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogának átruházásához vagy cseréjéhez hozzájárulás nem adható.

(2) Csere esetén nem tagadható meg a hozzájárulás, ha a cserélő fél az e rendeletben és a szerződésben meghatározott feltételeket vállalja.

Negyedik rész

A lakások és helyiségek elidegenítése

34. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek esetén nem áll fenn az Ltv-ben rögzített elővásárlási jog.

35. §

(1) Az e rendelet hatálya alá tartozó lakást és helyiséget a vagyonrendelet forgalomképeségre vonatkozó szabályainak figyelembevételével nyilvános pályázat útján kell értékesíteni.

(2) Az eladási ár alapja szakértői értékbecslés, melytől lefelé csak második pályáztatás esetén lehet eltérni, amennyiben az első eredménytelen volt.

(3) Az adásvételi szerződések megkötésére a bérbeadó jogokat gyakorló jogosult.

36. §

A lakások elidegenítéséből származó bevételek az alábbiak szerint használhatók fel:

a) Az önkormányzat feladatát képező felújítási, korszerűsítési munkák elvégzését **50.000,- Ft** értékhatárig a Polgármester jogosult megrendelni, előzetes költségkalkuláció alapján.

b) Legfeljebb **100.000,- Ft** kalkulált fejlesztési költség esetén a munkálatok megrendeléséhez a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság hozzájáruló döntése szükséges.

c) A **100.000 Ft**-ot meghaladó munkálatok csak a Képviselő-testület döntése alapján rendelhetők meg. Képviselő-testületi döntés szükséges új bérlakás építéséhez, vásárlásához, vagy használt lakás megvásárlásához.

Ötödik rész

Záró rendelkezések

37. §

(1) Ez a rendelet 2024. február 28-án lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Medgyesegyháza Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/1993. (XII. 21.) Ök. rendelete a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

TERVEZET

TERVEZET