

Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének
21/2017. (V.26.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről és elidegenítéséről

Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény 2. számú mellékletében, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 67. §-ban kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének Ügyrendi és Szociális Bizottsága, Pénzügyi, Költségvetési, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottsága, Köznevelési, Kulturális, Sport és Humánpolitikai Bizottsága, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró Kiskunhalas városban működő bérlői és bérbeadói érdekképviselői szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozik Kiskunhalas Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő összes lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség.
- (2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése során külön önkormányzati rendeletben foglalt szabályokat is alkalmazni kell.

2. A tulajdonosi és bérbeadói jogok gyakorlása, kötelezettségek teljesítése

2. §

- (1) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a tulajdonosi, bérbeadói jogok gyakorlására és kötelezettségek teljesítésére vonatkozó hatásköröket megosztottan átruházta a polgármester, az Ügyrendi és Szociális Bizottság, a Pénzügyi, Költségvetési, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság, a Kiskunhalasi Közös Önkormányzati Hivatal Szociálpolitikai Csoport (a továbbiakban: Szociálpolitikai Csoport), a Halasi Városgazda Beruházó, Szolgáltató és Vagyongazdálkodó Zrt. (a továbbiakban: Halasi Városgazda Zrt.) részére figyelemmel az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés egyes szabályairól szóló önkormányzati rendelet, és a Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet rendelkezései szerint.
- (2) A polgármester
 - a) közérdekű feladat megoldására ajánlattétel mellőzésével, egyedi elbírálás alapján jelöli ki azt a lakásbérletet, akinek átmeneti elhelyezéséhez jelentős önkormányzati érdek fűződik,
 - b) dönt a forgalomképes ingatlan visszterhes elidegenítéséről nettó 3 millió forint értékhatár alatt.
- (3) Az Ügyrendi és Szociális Bizottság dönt a lakáspályázat elbírálásáról, a bérlő személyének kiválasztásáról és a bérleti jogviszony időtartamáról, valamint a lakásbérleti jogviszony meghosszabbításáról.

- (4) A Pénzügyi, Költségvetési, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság dönt az önkormányzati lakásvásárlás részletfizetésének engedélyezéséről.
- (5) A Szociálpolitikai Csoport
- a) döntésre előkészíti a polgármester, az Ügyrendi és Szociális Bizottság és a Pénzügyi, Költségvetési, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság hatáskörébe tartozó ügyeket,
 - b) a lakáspályázat lezárását követően áttekinti a beérkezett pályázatokat és javaslatot tesz az Ügyrendi és Szociális Bizottság részére,
 - c) a lakáspályázattal, a bérlői jogviszonnyal kapcsolatban megadja a szükséges nyilatkozatokat.
- (6) A Halasi Városgazda Zrt. az Önkormányzattal kötött külön szerződés alapján
- a) naprakész nyilvántartást vezet az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről,
 - b) ellátja a lakáspályázattal és a lakásbérleti jogviszony meghosszabbításával összefüggő előkészítési és ügyviteli feladatokat,
 - c) gondoskodik a lakásbérleti szerződés határidőben történő megkötéséről, az ingatlan bérlő részére történő átadásáról, visszavételéről,
 - d) ellátja a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetési, karbantartási és tervszerű felújítási feladatait,
 - e) ellenőrzi a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését,
 - f) elvégzi a lakás és lakás céljára nem szolgáló helyiség elidegenítése során a szükséges feladatokat, így különösen az átadás-átvételi jegyzőkönyv készítését, az adásvételi szerződés elkészíttetését, az ingatlan-nyilvántartásba történő változás átvezettetését,
 - g) ellátja a lakás- és helyiséggazdálkodással összefüggő pénzügyi, gazdasági feladatokat,
 - h) gondoskodik a bérleti díjak és egyéb szolgáltatási díjak határidőre történő beszedéséről,
 - i) jogi eljárást kezdeményez az elmaradt pénzkövetelés érvényesítése céljából, továbbá a bérleti jogviszony megszűnése esetén az ingatlanban maradt bérlővel szemben az ingatlan kiürítése érdekében.

MÁSODIK RÉSZ

A lakásbérlet jogcímei

I. Fejezet

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás

3. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás általános szabályai

3. §

- (1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakás kizárólag pályázat útján, határozott időtartamra, legfeljebb 2 évre annak adható bérbe, akinek a lakáspályázat benyújtásakor - a vele jogszerűen költöző személyek jövedelmével együttesen – az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a saját jogú öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét, egyedül élő pályázó esetében a kétszeresét.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek teljesítése esetén sem adható bérbe önkormányzati bérlakás annak a pályázónak – figyelembe véve a vele jogszerűen költöző személyeket is – akinek

- a) a lakáspályázat benyújtásakor kizárólagos tulajdonában, használati joggal nem járó 50 %-ot elérő vagy azt meghaladó arányú résztulajdonában vagy haszonélvezetében beköltözhető lakóingatlan van, vagy
 - b) 1.000.000 Ft összeget meghaladó ingó vagyonnal rendelkezik,
 - c) 5 éven belül lakástulajdonnal vagy 50 %-ot elérő vagy azt meghaladó arányú résztulajdonnal rendelkezett,
 - d) a pályázó korábban önkormányzati tulajdonban lévő bérlakást megrongált és abban kárt okozott,
 - e) a pályázó korábbi bérleti jogviszonya folytán tartozást halmozott fel,
 - f) a pályázónak az Önkormányzattal szemben adótartozása áll fenn.
- (3) A lakásbérleti jogviszonyt az Ügyrendi és Szociális Bizottság legfeljebb négy alkalommal, alkalmanként legfeljebb 2 évi időtartamra meghosszabbíthatja, ha
- a) a bérlőnek nincs lakbértartozása és közüzemi díj hátraléka,
 - b) a lejáró bérleti szerződésben foglaltakat maradéktalanul, késedelem nélkül teljesítette,
 - c) a lakást rendeltetésszerűen használta, állagát megővta, a lakásban kárt nem okozott.

4. A szociális helyzet alapján történő bérbeadáshoz kapcsolódó pályázati eljárás

4. §

- (1) A lakás szociális helyzet alapján történő (továbbiakban: szociális alapú) bérbevételre irányuló pályázati felhívást az Önkormányzat hirdetőtábláján legalább 20 napra ki kell függeszteni.
- (2) Az (1) bekezdésben megnevezett pályázati felhívást az Önkormányzat mindenkor hivatalos honlapján is közzé kell tenni, valamint a Halasi Tükör című újságban és a Halas Televízióban meg kell jelentetni.
- (3) A pályázati felhívás kötelező tartalmi elemei különösen
 - a) a pályázati jogosultság feltételei,
 - b) a lakás címe, alapterülete, komfortfokozata, a lakás helyiségeinek felsorolása,
 - c) a lakbér összege,
 - d) a lakás helyszíni megtekintésének ideje,
 - e) a pályázat benyújtásának módja, határideje.

5. §

- (1) A szociális alapú bérbeadásra vonatkozó lakáspályázatot kizárólag a rendelet 1. számú melléklete szerinti kérelem elnevezésű formanyomtatványon lehet benyújtani személyesen vagy postai úton a Szociálpolitikai Csoport részére.
- (2) Egy pályázó egyidejűleg egy lakásra nyújthat be pályázatot.
- (3) A pályázót és a vele együtt költöző nagykorú természetes személyeket a kérelem formanyomtatványon nyilatkoztatni kell, önként hozzájárulnak ahhoz, hogy a kérelemben meghatározott személyes adatokat a kérelem elbírálásáig és kedvező elbírálás esetén a lakásbérleti szerződés megszűnéséig a Szociálpolitikai Csoport a szükséges mértékben kezelje, azt követően gondoskodjon a személyes adatok biztonságos őrzéséről.

6. §

- (1) Szociális alapú bérbeadásra vonatkozó pályázatnak különösen tartalmaznia kell
 - a) a pályázó személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakóhelyét vagy tartózkodási helyét,

- b) a megpályázott lakás címét,
 - c) a pályázat benyújtásakor a pályázó lakhatásának jogcímét és lakáshasználatának rövid leírását,
 - d) a pályázó nyilatkozatát a bérleti szándékát alátámasztó lényeges körülményekről,
 - e) a pályázóval egy háztartásban élő és vele jogszerűen költöző személy személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakóhelyét vagy tartózkodási helyét, hozzátartozói minőségét,
 - f) a pályázó, a vele egy háztartásban élő és vele jogszerűen költöző személy jövedelmének pontos, összegszerű meghatározását,
 - g) a pályázó és a vele egy háztartásban élő és vele jogszerűen költöző személy vagyonára vonatkozó adatokat.
 - h) A pályázati ajánlatba foglalt anyagi vonatkozású kötelezettségvállalás teljesíthetőségét a pályázó jövedelemigazolással köteles valószínűsíteni a bérbevétel teljes időtartamára úgy, hogy az egy főre jutó havi nettó jövedelemnek legalább az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresének, egyedülálló esetén két és félszeresének kell lennie.
- (2) A szociális alapú bérbeadásra vonatkozó lakáspályázathoz mellékletként csatolni kell
- a) a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző személy személyi igazolványának, lakcímkártyájának másolatát,
 - b) a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző személy szociális rászorultságát alátámasztó utolsó 3 havi jövedelemigazolást,
 - c) a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző személy vagyonnyilatkozatát arról, hogy nincs a kizárólagos tulajdonában, használati joggal nem járó 50 %-os mértéket meghaladó résztulajdonában vagy haszonélvezetében beköltözhető lakóingatlan, valamint nem rendelkezik 1.000.000 Ft összeget meghaladó ingó vagyonnal,
 - d) a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző nagykorú személy utolsó 3 havi jövedelem igazolását, valamint egyéb jövedelemről szóló igazolását, így különösen nyugdíj, családi pótlék, gyermektartási díj, vagy egyéb igazolást,
 - e) a pályázóval jogszerűen együtt költöző kiskorú személy óvoda,- vagy iskolalátogatási igazolását,
 - f) a Család- és Gyermekjóléti Központ vagy a Védőnői Szolgálat hitelt érdemlő igazolását arról, hogy a pályázó családjának lakáskörülményei indokolják a lakáspályázat benyújtását.

7. §

A határidőben beérkezett pályázatokról a Szociálpolitikai Csoport javaslatot – szükség esetén környezettanulmányt - készít, melyet a soron következő rendes ülésére megküld az Ügyrendi és Szociális Bizottság részére.

8. §

- (1) Az Ügyrendi és Szociális Bizottság érvénytelennek nyilvánítja a benyújtott pályázatot, amennyiben
- a) a pályázat nem vagy hiányosan tartalmazza a pályázat kötelező elemeit és a pályázathoz mellékletként csatolandó iratokat, nyilatkozatokat,
 - b) a szociális rászorultság nem állapítható meg a pályázó és a vele jogszerűen költöző személy jövedelmi, vagyoni helyzete miatt,
 - c) a pályázó valótlan adatokat közöl,
 - d) a pályázat határidőn túl érkezett be a Szociálpolitikai Csoporthoz.

- (2) Az (1) bekezdés d) pontja alkalmazásában a pályázatot határidőben beérkezettnek kell tekinteni, ha azt a pályázati határidő utolsó napján postára adták.

9. §

- (1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásnál figyelemmel kell lenni a lakásméretre
- 1-2 személy költözése esetén 1 szoba,
 - 3-4 személy költözése esetén 1,5-2 szoba,
 - 5 vagy annál több személy költözése esetén 2-2,5 szoba.
- (2) A lakásméret számításánál a bérlőt és azokat a vele jogszerűen együtt költöző személyeket kell figyelembe venni, akiket a bérlő a Halasi Városgazda Zrt. hozzájáruló nyilatkozata nélkül befogadhat.

10. §

- (1) A bérlő a lakás használatáért köteles lakbért fizetni a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján.
- (2) Az I. övezetbe tartozó ingatlanok felsorolását a 2. számú melléklet és a lakbér összegének meghatározását a rendelet 3. számú melléklete tartalmazza. A II. övezetbe tartozik minden olyan lakás, melyet a 3. számú melléklet nem nevesít.
- (3) A lakásbérleti jogviszony időtartama alatt a szociális alapú bérbeadás feltételeit és a jogosultságot a Szociálpolitikai Csoport köteles legalább évente felülvizsgálni. Amennyiben a szociális alapon történő bérbeadás feltételei nem állnak fenn, úgy a Szociálpolitikai Csoport javaslatot tesz az Ügyrendi és Szociális Bizottság részére a költségelven történő bérleti díj megfizetésére.

II. Fejezet

A költségelven történő bérbeadás

5. A költségelven történő bérbeadás általános feltételei

11. §

- (1) A költségelven bére adható üres vagy megüresedő lakást a Városgazda Zrt. pályázat útján, határozott időtartamra, legfeljebb 3 évre annak adja bére, akinek a lakáspályázat benyújtásakor nincs kizárólagos tulajdonában, használati joggal nem járó 50 %-os mértéket meghaladó résztulajdonában vagy haszonélvezetében ingatlan, valamint az Önkormányzattal szemben nem áll fenn adó tartozása.
- (2) A lakásbérleti jogviszonyt a Halasi Városgazda Zrt. legfeljebb 2 alkalommal, alkalmanként legfeljebb 3 évi időtartamra meghosszabbítja, ha
- a bérlőnek nincs lakbértartozása és közüzemi díj hátraléka,
 - a lejáró bérleti szerződésben foglaltakat maradéktalanul, késedelem nélkül teljesítette,
 - a lakást rendeltetésszerűen használta, állagát megővta, a lakásban kárt nem okozott.

6. A költségelven történő bérbeadáshoz kapcsolódó pályázati eljárás

12. §

- (1) A lakás költségelven történő bérebevételére irányuló pályázati felhívást a Halasi Városgazda Zrt. ügyfélszolgálati helyiségben legalább 20 napra ki kell függeszteni.

- (2) Az (1) bekezdésben megnevezett pályázati felhívást az Önkormányzat mindenkor hivatalos honlapján is közzé kell tenni, valamint a Halasi Tükör című újságban és a Halas Televízióban meg kell jelentetni.
- (3) A pályázati felhívás tartalmi elemei különösen
 - a) a pályázati jogosultság feltételei,
 - b) a lakás címe, alapterülete, komfortfokozata, a lakás helyiségeinek felsorolása,
 - c) lakbér összege,
 - d) a bérleti szerződés megkötésének feltételei,
 - e) a pályázat benyújtásának módja, határideje,
 - f) a pályázat elbírálásának határideje.
- (4) Amennyiben a pályázat nyertese neki felróható okból a lakásbérlet szerződést a pályázat eredményéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül nem köti meg, úgy 1 évig nem vehet részt újabb lakáspályázati eljárásban.

13. §

- (1) A költségelven történő bérbeadásra vonatkozó lakáspályázatot a Halasi Városgazda Zrt. formanyomtatványán – az abban megjelölt mellékletek csatolásával – kell személyesen benyújtani a Halasi Városgazda Zrt. részére.
- (2) Egy pályázó egyidejűleg több lakásra is benyújthat pályázatot.
- (3) A pályázót és a vele együtt költöző nagykorú természetes személyeket a pályázati adatlap formanyomtatványon nyilatkoztatni kell, önként hozzájárulnak ahhoz, hogy a kérelemben meghatározott személyes adatokat a kérelem elbírálásáig és kedvező elbírálás esetén a lakásbérleti szerződés megszűnéséig a Halasi Városgazda Zrt. a szükséges mértékben kezelje, azt követően gondoskodjon a személyes adatok biztonságos őrzéséről.

14. §

- (1) A Halasi Városgazda Zrt. a hozzá beérkezett érvényes pályázatokat a pályázati felhívásban szereplő határidőn belül elbírálja. Költségalapon annak a pályázónak adja bérbe a lakást, aki a pályázati feltételeknek maradéktalanul megfelelt és a pályázatban a legkedvezőbb ajánlatot tette.
- (2) A pályázati ajánlat kiterjedhet magasabb bérleti díj vállalására, több havi lakbér egy összegben történő megfizetésére.
- (3) Több azonos pályázat beérkezése esetén a lakás bérlőjének kiválasztása érdekében a Halasi Városgazda Zrt. versenytárgyalást tart, melynek időpontjáról a nyertes ajánlattevőket írásban értesíti.
- (4) Amennyiben a lakáspályázat nyertese a versenytárgyalás eredményének kihirdetését követő 15 napon belül nem köti meg a lakásbérleti szerződést, úgy a soron következő legmagasabb ajánlatot tevő pályázóval kell a lakásbérleti szerződést megkötni.
- (5) Amennyiben a pályázat benyújtására nyitva álló határidő eredménytelenül telt el és lakáspályázat nem érkezett be a Halasi Városgazda Zrt.-hez, úgy a költségalapon bérbe adható lakás pályázatát legfeljebb 90 napon belül ismételtelen ki kell írni.

15. §

A költségelven bérbe adható lakás méretére a 9. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

16. §

A költségelven bérbe adható lakás havi bérleti díja (a továbbiakban: lakbér) a rendelet 3. számú mellékletében meghatározott besorolású lakások lakbérének legalább 140 %-kal megemelt összege.

7. Óvadék fizetése

17. §

- (1) Költségelven történő bérbeadás esetén a bérlőnek a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően legalább 3 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot kell a Halasi Városgazda Zrt. bankszámlájára igazolt módon befizetni.
- (2) Az óvadék összegét kizárólag a bérleti jogviszony megszűnésekor lehet beszámítani a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele és tisztasági festése érdekében, továbbá lakbér vagy közüzemi díj tartozás kiegyenlítésére.
- (3) Amennyiben a bérlő a lakást a bérleti jogviszony megszűnését követően rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a Halasi Városgazda Zrt. részére, a bérlőnek igazoltan nincs lakbér vagy közüzemi díj hátraléka sem, úgy az óvadék összegét - a tisztasági festés összegével csökkentve – a közüzemi elszámoló számla megfizetésének igazolását követően haladéktalanul vissza kell fizetni a bérlő részére.
- (4) A bérlő az óvadék összegét akkor kapja vissza, ha igazolja, hogy a lakcímnnyilvántartó hatóságnál a bérleményből a bérlő, valamint a vele jogszerűen együtt lakó személyek kijelentkeztek, lakóhelyüket, tartózkodási helyüket a bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg az önkormányzati bérlakás esetében megszüntették és a lakást a Halasi Városgazda Zrt. részére átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével visszaadta.

III. Fejezet

Az önkormányzati érdekből történő bérbeadás

18. §

- (1) A polgármester pályázat kiírása nélkül és egyedi elbírálás alapján, költségalapú áron adja bérbé az önkormányzati bérlakást különösen Kiskunhalas város szakember ellátottságának biztosítása érdekében olyan Kiskunhalas közigazgatási területén működő önkormányzati, állami és egyházi fenntartású intézmény vagy szervezet munkavállalója részére, akinek elhelyezéséhez jelentős önkormányzati érdek fűződik.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott intézmény vagy szervezet munkavállalója köteles
 - a) bérbevételre vonatkozó kérelmet benyújtani a polgármesternek címezve,
 - b) mellékelni a munkáltatójának támogató nyilatkozatát.
- (3) Az önkormányzati érdekből történő bérbeadás céljára évente legfeljebb 10 lakás használható fel.
- (4) A lakásbérleti jogviszony az önkormányzati érdek fennállásáig, de legfeljebb 2 évi határozott időtartamra szól.
- (5) A lakásbérleti jogviszony meghosszabbítására 1 alkalommal legfeljebb 2 évi időtartamra kerülhet sor, amennyiben a bérlőnek nincs lakbér és közüzemi díj hátraléka.
- (6) A bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt köteles költségalapú lakásbérleti díjat és a közüzemi díjakat megfizetni. Ettől eltérő tartalmú bérleti szerződés csak az Ügyrendi és Szociális Bizottság jóváhagyó határozata alapján köthető.
- (7) A lakásméretre a 9. § és a 15. § rendelkezéseit, a lakásbérleti díjra a rendelet 3. számú mellékletét és a 16. §. rendelkezéseit kell alkalmazni.

HARMADIK RÉSZ

A lakásbérlet szabályai

IV. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony

8. A lakásbérleti jogviszony keletkezése

19. §

- (1) Az önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján, költségelven, önkormányzati érdekből és bérlőkijelölés útján határozott időtartamra adható bérbe.
- (2) A Halasi Városgazda Zrt. a bérlővel írásban lakásbérleti szerződést köt, melyben rögzítésre kerülnek a felek jogai és kötelezettségei.
- (3) A bérlő köteles olyan nyilatkozatot tenni, melyben kötelezettséget vállal arra, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a 27. § (1) bekezdés szerinti határidőben, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével történő visszaadását a Halasi Városgazda Zrt. részére.
- (4) A bérlő köteles a (3) bekezdésben meghatározott nyilatkozatot saját költségén közjegyzői okiratba foglaltatni. Amennyiben a bérlő ezen kötelezettségének a szerződés aláírásának napjáig nem tesz eleget, úgy vele a lakásbérleti szerződést nem lehet megkötni.
- (5) A Halasi Városgazda Zrt. a lakást a pályázati kiírás alapján, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban - a lakás központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemkész állapotában - a szerződés aláírásának napján köteles átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével a bérlő részére átadni.
- (6) A bérlő köteles a bérleti szerződés aláírásától és a lakás birtokba vételétől számított 30 napon belül a közüzemi szolgáltatóknál – víz, villanyáram, gáz, távhő, szemétszállítás díj - a közszolgáltatási szerződéseket megkötni, és azokat köteles bemutatni a Halasi Városgazda Zrt-nek.
- (7) A bérlő köteles kábeltelevízió vagy internet előfizetési szerződés megkötése előtt a Városgazda Zrt. hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.
- (8) A bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt köteles a bérbe vett lakást terhelő kommunális adó összegét is megfizetni.

9. A lakásbérleti jogviszony tartalma

20. §

- (1) A bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a Halasi Városgazda Zrt. részére bejelenteni. A bérlő bejelentési, igazolási kötelezettségét és a mulasztás jogkövetkezményeit a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.
- (3) A 2 hónapot meghaladó indokolatlan távollét szerződésszegésnek minősül és megalapozza a bérleti szerződés felmondását.
- (4) A távollét okának fennállását különösen az orvos, a munkáltató, a tanintézet vezetőjének igazolásával, más okirattal hitelt érdemlő módon kell igazolni.
- (5) A bérlő köteles haladéktalanul a Halasi Városgazda Zrt. részére bejelenteni, amennyiben a szociális helyzet alapján részére bérbe adott lakás kiutalására vonatkozó feltételek megszűntek, a megszűnést követő legkésőbb 30 napon belül. Amennyiben a Szociálpolitikai Csoport felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy a bérlő ezen kötelezettségét határidőben nem teljesítette, úgy a Halasi Városgazda Zrt. jogosult a tudomásszerzéstől számítva költségelvé bérleti díj megállapítására.

V. Fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

10. A bérlő és bérbeadó jogai és kötelezettségei

21. §

- (1) A bérlő a lakásbérleti szerződés időtartama alatt köteles különösen
 - a) a megállapított bérleti díjat előre, egy összegben legkésőbb minden hónap utolsó napjáig megfizetni,
 - b) köteles a közüzemi díjak – villanyáram, víz, gáz, távhő, szemétszállítás, közös költség, kommunális adó - teljesítését félévente a Halasi Városgazda Zrt. részére megfelelően igazolni,
 - c) a bérlakás burkolatait, ajtóit, ablakait és egyéb berendezéseit karbantartani, felújítani, pótolni, cserélni,
 - d) a bérlakást és az ahhoz tartozó helyiségeket járvány és közegészségügyi szempontoknak megfelelően tisztántartani,
 - e) a szükséges rovar- és rágcsáló-írtást rendszeresen elvégeztetni,
 - f) az épületre vonatkozó házirendet megtartani és az együttélés szabályait betartani,
 - g) megakadályozni, hogy a bérlakásban a jogszabályi rendelkezések alapján befogadott és a lakásba bejelentkezett személyeken túlmenően több személy folyamatosan, rendszeresen tartózkodjon,
 - h) a bérlakásban okozott kárt megtéríteni.
 - i) A bérlő a lakbéren felül köteles megfizetni a közös költség felújítási alapot meghaladó részét. A közös költség bérlő által fizetendő részének meghatározása a társasház által közölt adatok alapján történik. Amennyiben a társasház nyilvántartási adatai nem alkalmasak ennek a megállapítására, úgy a bérlő a társasház közgyűlése által egy összegben meghatározott közös költség 50 %-ának megtérítésére köteles. A közös költség beszedése az Önkormányzat megbízásából a Halasi Városgazda Zrt. feladata.
- (2) Tilos a bérlőnek
 - a) az épületen és a bérlakáson belüli berendezéseket rongálni,
 - b) jogtalanul energiát vételezni.
- (3) Jogtalan energiavételezés esetén a Halasi Városgazda Zrt. haladéktalanul értesíti a közszolgáltatót. A jogtalan energiavételezés esetén a Halasi Városgazda Zrt. a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondja.
- (4) Amennyiben a bérlő a lakásbérleti jogviszonyhoz kötődő valamely kötelezettségét elmulasztja vagy megszegi, úgy az olyan szerződésszegő magatartásnak minősül, mely a lakásbérleti szerződés felmondását vonja maga után.
- (5) A bérlőre vonatkozó rendelkezéseket a lakáshasználóra is alkalmazni kell.

11. Lakás felújítása

22. §

- (1) A bérlő és a Városgazda Zrt. külön szerződésben előzetesen megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást felújítja, átalakítja, korszerűsíti, azon értéknövelő beruházást – különösen komfortfokozat növelés céljából - hajt végre. A bérlő az értéknövelő beruházásból eredően tulajdonjogi igényeket nem támaszthat.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott munkát megelőzően a bérlő köteles írásban a tervezett munkálatokról készített részletes árkalkulációt és műszaki leírást a Halasi Városgazda Zrt. részére megküldeni.

- (3) A bérlő a tervezett munkálatokat csak akkor kezdheti meg, ha a Halasi Városgazda Zrt. az árkalkulációt, műszaki leírást elfogadta és a külön szerződést megkötötték.
- (4) A bérlő által végzett felújítás ellenértékét Halasi Városgazda Zrt. a lakbér legfeljebb 30 %-ig beszámíthatja.
- (5) Amennyiben a felújítás folytán a lakás komfortfokozata megnövekedett, úgy a bérlő köteles a lakás új komfortfokozata szerinti lakbért megfizetni.
- (6) Amennyiben a bérlő a lakásbérleti jogviszonyát a bérbeszámítás lejárta előtt felmondja, úgy a bérbeszámítás útján nem kompenzált felújítási költségeinek megtérítését nem követelheti.

12. Lakás ellenőrzése

23. §

- (1) A Halasi Városgazda Zrt. a bérlakás rendeltetésszerű használatát, a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül és előzetes írásbeli kiértesítés alapján – ellenőrzi.
- (2) A bérlő köteles együttműködni, így a Halasi Városgazda Zrt. részére a lakásba történő bejutást biztosítani és tűrni az ellenőrzést.

13. Befogadás

24. §

- (1) A bérlő a Halasi Városgazda Zrt. írásbeli hozzájáruló nyilatkozata nélkül befogadhatja a bérlakásba a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermekét, valamint szülőjét. A befogadás tényéről a bérlő köteles 15 napon belül a Halasi Városgazda Zrt-t írásban tájékoztatni.
- (2) A bérlő kizárólag a Halasi Városgazda Zrt. írásbeli hozzájáruló nyilatkozata alapján – méltányolható körülmények esetén – befogadhatja a bérlakásba az élettársát és testvérét.
- (3) A Halasi Városgazda Zrt. a befogadásra vonatkozó hozzájárulást abban az esetben adja meg, amennyiben
 - a) a befogadott személy maradéktalanul megfelel az önkormányzati bérlakás bérbeadási feltételeinek,
 - b) a befogadott személy kötelezettséget vállal, hogy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnése után a bérlakást a bérlővel együtt el kell hagynia,
 - c) kiskorú személy befogadása esetén a kiskorú szülője közjegyző előtt nyilatkozik arról, hogy a befogadásról tudomása van és ahhoz hozzájárult.
- (4) A Halasi Városgazda Zrt. a befogadáshoz való hozzájárulást megtagadja, ha
 - a) a bérlőnek bérleti díj tartozása vagy közüzemi díj hátraléka áll fenn,
 - b) a lakhatás feltételei – tekintettel a 9. § (1) bekezdésben foglaltakra - lényegesen romlanának.
- (5) Amennyiben a bérlő a bérlakásba a jogszabályi felhatalmazás vagy a Halasi Városgazda Zrt. hozzájáruló nyilatkozata nélkül bárkit befogad, úgy a lakásbérleti jogviszonyt a Halasi Városgazda Zrt. elhelyezési kötelezettség nélkül azonnali hatállyal felmondja.
- (6) A Halasi Városgazda Zrt. a felmondási jogának gyakorlása előtt köteles a bérlőt 15 napos határidő tűzésével felhívni, hogy a jogszabályellenes helyzetet szüntesse meg. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik el, úgy a Halasi Városgazda Zrt. a lakásbérleti jogviszonyt az (5) bekezdés szerint felmondja.

14. Hozzájárulás lakáscsere szerződéshez

25. §

- (1) A lakáscserére vonatkozó hozzájárulást az Ügyrendi és Szociális Bizottság jóváhagyó határozatban adja meg a bérlő részére, amennyiben
 - a) a bérlő vagy a vele jogszerűen együtt élő személy egészségügyi állapota indokolja,
 - b) a bérlő vagy a vele jogszerűen együtt élő személy munkahely változása miatt szükséges,
 - c) a bérlővel jogszerűen együtt élő személyek száma indokolja.
- (2) A bérlő köteles a kérelmében a lakáscsere okát – hitelt érdemlő módon orvosi dokumentummal, munkáltatói igazolással, egyéb módon – igazolni.
- (3) A lakáscsere szerződés kizárólag abban az esetben köthető meg a bérlővel, amennyiben nincs lakbértartozása és a kérelmének benyújtásával egyidejűleg igazolja – közüzemi szolgáltatók által kiállított igazolások alapján – hogy nincs közüzemi díj hátraléka, továbbá közös költség hátraléka sem.
- (4) Amennyiben a csere folytán az új lakásbérleti szerződés - a korábbi szerződéshez képest - magasabb komfortfokozatú lakás bérletére köttetik meg, úgy a bérlő hozzájárul az új bérleti díj megfizetéséhez.
- (5) A lakáscsere folytán az új bérleti szerződés a bérlővel jogszerűen együtt lakó személyekre is érvényes.

15. A lakásbérleti jog folytatása

26. §

- (1) A lakásban maradó személynek a lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jogosultság elismerését a bérlő halálától számított 30 napon belül kell kérni az Önkormányzattól.
- (2) A Halasi Városgazda Zrt. engedélye nélkül befogadott személy – a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, szülője – abban az esetben jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására, amennyiben
 - a) a bérlő a lakásba a korábbiakban jogszerűen befogadta és
 - b) a befogadott személy a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott személyek – eltérő megállapodás hiányában – a lakásbérleti jogot az alábbi sorrend alapján folytatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a bérlő szülője amennyiben megfelel az önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó feltételeknek.
- (4) A bérlő halála után a lakásban visszamaradó olyan személy, akinek a korábbi befogadásához a Halasi Városgazda Zrt. nem járult hozzá, a lakásbérleti szerződés megszűnését követően köteles a lakásból kiköltözni és másik lakásban való elhelyezésre sem tarthat igényt.

VI. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony megszűnése

16. A lakásleadás szabályai

27. §

- (1) A lakásbérleti szerződés lejáratát megelőző 60 napon belül a Halasi Városgazda Zrt. írásban felhívja a bérlőt arra, hogy a lakásbérleti jogviszonyának megszűnését követő

legkésőbb 15 napon belül ki kell költöznie a lakásból és azt vissza kell adnia a Halasi Városgazda Zrt. részére.

- (2) Amennyiben a bérlőnek bérleti díj tartozása áll fenn vagy közüzemi díj hátraléka van, úgy azt a bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnése előtt haladéktalanul rendezni. A tartozás kifizetését a bérlőnek hitelt érdemlő módon igazolni kell.
- (3) A lakás leadása előre egyeztetett időpontban, a lakásban átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével – rögzítve a közüzemi óraállásokat és a használatra átadott ingóságok visszavételét is – történik.
- (4) Amennyiben a kiköltözött bérlő lakbér vagy közüzemi díj hátralékot hagy maga után és a Halasi Városgazda Zrt-vel nem állapodik meg a tartozásának részletekben történő megfizetésében, úgy a lejárt pénzkövetelés érvényesítése érdekében eljárást kell indítani.
- (5) Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés megszűnését követően nem adja le a lakást a Halasi Városgazda Zrt. részére és nem költözik ki, úgy jogcím nélküli használónak kell tekinteni és a lakás kiürítése érdekében polgári peres eljárást kell kezdeményezni.
- (6) A bérlő halála esetén az örökös a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésének napjától számított 60 napon belül köteles a bérlakásban maradt ingóságokat elszállítani és bérlakást üres állapotban a Halasi Városgazda Zrt. részére rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni. Amennyiben az örökös ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a bérlakás hatósági felnyitásáról a Halasi Városgazda Zrt. gondoskodik. Amennyiben az örökös az ingóságok elszállítását nem teszi meg, úgy az ingóságokat a Halasi Városgazda Zrt. a felelős őrzés szabályai alapján köteles kezelni.
- (7) Az örökös a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény szerint felel az örökhagyó bérleti szerződésből eredő tartozásaiért.

17. A jogcím nélküli használat

28. §

- (1) A bérlakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat első 2 hónapjában a lakásra megállapított lakbérnek megfelelő használati díjat köteles fizetni.
- (2) A jogcím nélküli használó a jogcím nélküli használat 3. hónap első napjától kezdődően a 6. hónap utolsó napjáig a lakbér kétszeresének megfelelő összeget, a 7. hónap első napjától a 18. hónap utolsó napjáig a lakbér négyszeresének megfelelő összeget, a 19. hónap első napjától a lakbér ötszörösének megfelelő összeget köteles megfizetni használati díj jogcímen.

18. A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése

29. §

- (1) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 23. § (3) bekezdése (továbbiakban: Ltv.) alapján szűnik meg, alacsonyabb lakbérű cserelakás biztosítása esetén a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbözet, mint értékkülönbözet miatti pénzbeli térítésre.
- (2) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony az (1) bekezdésben foglaltak szerint, de cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, úgy bérlő jogosult a határozott idejű bérleti jogviszonyból még hátralévő időtartamra eső bérleti díj szerinti pénzbeli térítésre.

NEGYEDIK RÉSZ
A helyiséggazdálkodás szabályai

VII. Fejezet
A helyiségbérleti jogviszony

19. A helyiségbérleti jogviszony általános feltételei

30. §

- (1) A Halasi Városgazda Zrt. az önkormányzati vagyonszázter alapján nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható nem lakás céljára szolgáló helyiségekről (a továbbiakban: helyiség).
- (2) Az üres vagy megüresedett helyiség bérbeadása határozott vagy határozatlan időtartamra pályázat – versenytárgyalás - útján adható bérbe.
- (3) Amennyiben az Önkormányzat pályázatot nyújt be vagy más beruházást kíván megvalósítani a bérbe adott ingatlanon, vagy egyéb más önkormányzati érdek merül fel az ingatlan tekintetében, úgy a bérleti szerződést egyoldalúan – Képviselő-testületi döntéssel - megváltoztathatja, amelyről 30 nappal korábban tájékoztatja a bérlőt.
- (4) Helyiség kizárólag annak adható bérbe, akinek
 - a) a bérleti szerződés megkötésekor nem áll fenn bérleti díj tartozása a Halasi Városgazda Zrt-vel szemben, valamint köztartozása sincs,
 - b) a bérleti szerződés megkötésekor nem áll fenn – az önkormányzati helyiségbérleti jogviszonya során felhalmozott – közüzemi díjtartozása a közüzemi szolgáltatóval szemben,
 - c) az Önkormányzattal szemben nem áll fenn adótartozása.

20. A helyiség bérbeadásához kapcsolódó pályázati eljárás általános szabályai

31. §

- (1) A helyiség bérbevételére irányuló felhívást a Halasi Városgazda Zrt. megjelenteti a Halasi Tükör című újságban és a Halas Televízióban.
- (2) A pályázati felhívás tartalmi elemei különösen
 - a) a helyiség címe, helyrajzi száma, alapterülete, rendeltetése, felszereltsége,
 - b) licit alapját képező bérleti díj havi alapösszege,
 - c) a helyiség megtekintésének módja,
 - d) a versenytárgyalás időpontja, helye,
 - e) versenytárgyaláson való részvétel feltételei, bánatpénz megfizetésére vonatkozó szabályok.

21. A helyiség bérbeadásához kapcsolódó pályázati eljárás lefolytatása

32. §

- (1) A bérlő kiválasztása a pályázók közül versenytárgyaláson történik. A versenytárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati felhívásban meghatározott, a meghirdetett ingatlan bruttó bérleti díjának 10 %-nak megfelelő összeget a Halasi Városgazda Zrt. pénztárába előzetesen befizette.
- (2) A Halasi Városgazda Zrt. a versenytárgyaláson részt vevő érvényes ajánlattevők közül azt hirdeti ki a pályázat nyertesének, aki a pályázati tárgyaláson a legmagasabb bérleti díjra tett ajánlatot.

- (3) Amennyiben a nyertes ajánlattevő a bérbeadásra vonatkozó értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül nem köt szerződést a Halasi Városgazda Zrt-vel, úgy a pályázó elveszíti a szerződés megkötésének jogát.
- (4) A nyertes ajánlattevő kiesése esetén a sorrendben az őt követő ajánlattevő köthet bérleti szerződést.
- (5) Eredménytelen pályázat esetén ismételten, 90 napon belül ki kell írni a helyiség bérbevételére vonatkozó pályázatot.
- (6) A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni, melynek kötelező elemei különösen
 - a) ajánlattevő neve, székhelye, cégjegyzékszám, adószáma, képviselője,
 - b) a helyiség megjelölése, adatai, a használat célja,
 - c) kikiáltási ár havi összege,
 - d) a tárgyaláson elhangzott pályázati ajánlatok,
 - e) versenytárgyaláson való részvétel szabályai,
 - f) a nyertes ajánlattevő kötelezettségei,
 - g) azon pályázó megnevezését, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb bérleti díjra tett ajánlatot,
 - h) a nyertes ajánlattevő kiesése esetén az ajánlatot tevők sorrendisége,
 - i) az ajánlattevők aláírása és a dátum.

22. A helyiségbérleti szerződés

33. §

- (1) A Halasi Városgazda Zrt. a helyiségbérleti szerződés megkötésének napján a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével köteles a helyiséget a bérlő részére átadni.
- (2) A bérlő a helyiség felújítását, korszerűsítését, azon végzett értéknövelő beruházást kizárólag a Halasi Városgazda Zrt. hozzájárulásának beszerzését követően végezheti el.
- (3) A bérlő köteles a felújítást, korszerűsítést megelőzően a tervezett munkálatokról szóló részletes műszaki leírást és árajánlatot a Halasi Városgazda Zrt. részére megküldeni.
- (4) E rendelet a lakás ellenőrzésére, a lakás leadására és a jogcím nélküli használatra vonatkozó rendelkezéseit a helyiségbérletre vonatkozóan is alkalmazni kell.
- (5) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnése után rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és felszereltséggel, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével köteles a Halasi Városgazda Zrt. részére visszaadni.
- (6) A Halasi Városgazda Zrt. jogosult a helyiség rendeltetésszerű használatának a tulajdonos érdekköréből eredő akadályozása vagy akadályoztatása esetén a bérleti díj módosítására az alábbiak szerint
 - a) a bérleti díj mértéke 30 napot elérő akadályoztatás esetén a bérleti díj 50 %-a,
 - b) a bérleti díj mértéke a 30 napot meghaladó akadályoztatás esetén az első hónapban a bérleti díj 50 %-a. A második hónaptól az akadályoztatás időszakára 50 %-al csökkentett bérleti díj, melynek különbözetét a Halasi Városgazda Zrt. az akadályoztatás megszűnését követően a bérleti díjba beszámíthatja vagy a bérlő igénye szerint azt a bérlőnek az akadályoztatás megszűnését követő 30 napon belül visszafizeti.
- (7) A helyiségbérletre vonatkozó rendelkezéseket az Önkormányzat tulajdonában lévő garázsok bérletére is alkalmazni kell.

23. Óvadék

34. §

- (1) A bérlő a helyiségbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg köteles óvadékot fizetni.
- (2) Az óvadék összege a helyiségbérleti díj 2 havi összegével megegyező összeg.
- (3) A helyiségbérleti szerződés megszűnését követően – amennyiben a bérlőnek nincs bérleti díj tartozása vagy közüzemi díj hátraléka, és a helyiség állagának rendeltetésszerű helyreállítása és tisztasági festése nem szükséges – az óvadék összegét a Halasi Városgazda Zrt. a megszűnéstől számított 15 napon visszautalja a bérlő részére.
- (4) A versenytárgyalás és az óvadék megfizetése mellőzhető, ha a helyiséget a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet részére adja bérbe a Halasi Városgazda Zrt.

24. Albérlet

35. §

A bérlő a helyiséget harmadik személy használatába nem adhatja át, a helyiség albérletbe nem adható.

25. Hozzájárulás helyiség bérleti jogának átruházásához vagy cseréjéhez

36. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérleti jogának átruházásához vagy cseréjéhez a Halasi Városgazda Zrt. előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.
- (2) A Halasi Városgazda Zrt. a hozzájárulást abban az esetben adhatja meg, amennyiben a lakosság szolgáltatásokkal való ellátása indokolja.
- (3) A bérlő köteles a kérelmében a helyiségcsere okát hitelt érdemlő módon igazolni.
- (4) A helyiségbérleti csereszerződést kizárólag akkor lehet megkötni a bérlővel, ha nincs bérleti díj tartozása és a kérelmének benyújtásával egyidejűleg igazolja – közüzemi szolgáltatók által kiállított igazolások alapján – hogy nincs közüzemi díj hátraléka, valamint az Önkormányzattal szemben nem áll fenn adótartozása.
- (5) A bérlő köteles az új bérleti szerződésnek megfelelő bérleti díjat fizetni és az abban foglaltaknak megfelelően teljesíteni.
- (6) A Halasi Városgazda Zrt. a cserére vonatkozó hozzájárulását megtagadhatja akkor, ha a helyiségbérleti jogviszonyból kevesebb, mint 1 év van hátra.
- (7) A helyiség bérleti jogának átruházása esetén a bérleti jogot átruházó az éves bérleti díj 100 %-át – egyenesági leszármazó esetén 20 %-át – köteles a Halasi Városgazda Zrt. részére megfizetni.

ÖTÖDIK RÉSZ

Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

VIII. Fejezet

Az önkormányzati lakás értékesítése

26. Elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás értékesítésének szabályai

37. §

- (1) Az Önkormányzat az elővásárlási joggal rendelkező bérlő egyedi kérelme alapján – figyelemmel a felelős vagyongazdálkodás követelményére – önkormányzati érdekből a tulajdonában lévő lakást adásvétel útján értékesítheti.
- (2) Az elővásárlási joggal érintett és nem érintett lakások értékesítésére az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés egyes szabályairól szóló önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

38. §

- (1) Az elővásárlási joggal érintett lakás vételárát a hasonló adottságú lakás helyi forgalmi értéke alapján, különösen a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 52. § (1) bekezdésében meghatározott szempontok figyelembevételével kell meghatározni.
- (2) Amennyiben a vevő a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, úgy a vételár a lakás forgalmi értékének 90 %-a.
- (3) Amennyiben a vevő részletfizetési kedvezményt kér, úgy a lakás vételára a forgalmi érték 100 %-nak megfelelő összeg.
- (4) A lakás forgalmi értékének meghatározása minden esetben értékbecslés alapján történik, melynek költsége a vevőt terheli.

39. §

- (1) A vevő a vételárát az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben – kivéve, ha részletfizetési kedvezményben részesül – fizeti meg az Önkormányzat részére.
- (2) Amennyiben a vevő részletfizetést kér, úgy legfeljebb 15 évi részletfizetési kedvezmény adható a részére.
- (3) A vevőnek részletfizetés esetén a vételár 20 %-át egy összegben a szerződés aláírásának napján kell megfizetnie.
- (4) Az adásvételi szerződésben a részletfizetési időszakra vonatkozóan rögzíteni kell, hogy a vevőnek minden év január 1. napján érvényben lévő jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű kamatot kell fizetnie az Önkormányzat részére.
- (5) Amennyiben a vevő vételár hátralékának soron kívüli - rendkívüli - törlesztésére kerül sor, úgy a vevőt a még fennálló tartozásából 10 % kedvezmény illeti meg.

40. §

- (1) Az elővásárlási joggal rendelkező vevő által kedvezménytel vásárolt lakásra 5 évre elidegenítési és terhelési tilalmat kell az adásvételi szerződésben kikötni a kapott kedvezmény és járulécai erejéig
 - a) a vételár egy összegben történő megfizetése esetén a szerződéskötés napjától vagy
 - b) a vételár hátralék soron kívüli megfizetése esetén a soron kívüli megfizetés napjától.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott elidegenítési és terhelési tilalmat Kiskunhalas Város Önkormányzata részére kell a vevő költségén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
- (3) Amennyiben a vevő részletfizetési kedvezményt vett igénybe, úgy a tartozás és járulécai erejéig annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell a vevő költségén Kiskunhalas Város Önkormányzata részére a vételár hátralék és járulécai kiegyenlítésének időtartamáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

- (4) A (4) bekezdésben meghatározott esetben az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a tulajdonos a kedvezményesen vásárolt ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzat hozzájárulásával ruházhatja át adásvétel, csere vagy ajándékozás jogcímen. Az Önkormányzat az átruházáshoz akkor járul hozzá, amennyiben a tulajdonos az átruházás előtt a vételár hátralékot – a kedvezmények levonása nélkül számított értéken – egy összegben megfizette az Önkormányzat részére.
- (5) A kedvezményesen értékesített lakás adásvételi szerződésében 5 évre ki kell kötni Kiskunhalas Város Önkormányzata elővásárlási jogát és azt az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni a vevő költségén.

IX. Fejezet

Az önkormányzati helyiség értékesítése

27. Elővásárlási joggal érintett önkormányzati helyiség értékesítésének szabályai

41. §

- (1) Az Önkormányzat kizárólag az elővásárlási joggal rendelkező bérlő egyedi kérelme alapján – figyelemmel a felelős vagyongazdálkodás követelményére – önkormányzati érdekből a tulajdonában lévő helyiséget – beleértve a garázsokat is - önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés egyes szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján adásvétel útján értékesítheti.
- (2) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésére az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés egyes szabályairól szóló önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

42. §

- (1) Az elővásárlási joggal érintett helyiség, garázs vételára az értékbecslés alapján megállapított forgalmi érték.
- (2) A vevő a vételárat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg köteles egy összegben az Önkormányzat részére megfizetni.
- (3) E rendelet elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás értékesítésének szabályait megfelelően alkalmazni kell az elővásárlási joggal érintett helyiség értékesítésére.

X. Fejezet

Az önkormányzati lakások és helyiségek értékesítésének eljárási szabályai

43. §

- (1) Az elővásárlási joggal rendelkező személy az adásvételre vonatkozó kérelmét a Halasi Városgazda Zrt. részére nyújtja be, a Halasi Városgazda Zrt. az értékesítésre vonatkozóan javaslatot készít.
- (2) A Képviselő-testület a kérelem alapján – figyelemmel a Halasi Városgazda Zrt. javaslatára is – dönt arról, hogy önkormányzati érdekből - különös tekintettel a felelős vagyongazdálkodás elvére – értékesíti-e adásvétel útján az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant.

XI. Fejezet
Az elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

44. §

- (1) A lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételből az éves költségvetésben meghatározott összeg különösen
- a) lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére,
 - b) építési telek kialakítására,
 - c) lakásépítés és vásárlás nyújtására,
 - d) csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére,
 - e) emberi lakhatás céljára nem alkalmas lakótelep felszámolására,
 - f) önkormányzati tulajdonban lévő lakások felújítására, korszerűsítésére,
 - g) új lakás építésére használható fel.
- (2) Az elidegenítéséből származó bevételek részletes szabályait az (1) c) pontjában meghatározott esetben a költségvetési rendeletben meghatározott összeg erejéig a hatályos önkormányzati rendeletek szabályozzák.
- (3) Az (1) bekezdés a)-b) és d)-g) pontjai esetében a felhasználható keretösszeget az éves költségvetés határozza meg. A felhasználásról a Képviselő-testület egyedileg hoz döntést.

HATODIK RÉSZ
Záró rendelkezések

45. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően létrejött jogviszonyokra kell alkalmazni.
- (2) Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2011. (XII.21.) önkormányzati rendelet.

Kiskunhalas, 2017. május 25.

/:Fülöp Róbert:/
polgármester

/:Komlószné dr. Fekete Anikó:/
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése a mai napon a Kiskunhalasi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Kiskunhalas, 2017. május 26.

/:Komlószné dr. Fekete Anikó:/
Jegyző

K É R E L E M

Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbevételére
(Kérjük, szíveskedjen a kérelmet olvashatóan kitölteni!)

1. Megpályázni kívánt lakás címe:.....

2. A pályázó és házastársa (élettársa) személyi adatai:

	Pályázó adatai	Pályázó házastársa (élettársa) adatai
Név		
Születési név		
Állandó lakcím		
Tartózkodási hely		
Születési hely, idő		
Anyja neve		
Családi állapot		
Állampolgárság		
Foglalkozás megnevezése		
Munkahely megnevezése		
Munkahely címe		

3. Pályázóval egy háztartásban élő és vele jogszerűen együttköltöző személy (gyermek, eltartott személy) adatai:

Név				
Állandó lakcím/ tartózkodási hely				
Születési hely, idő				
Anyja neve				
Állampolgárság				
Hozzá tartozói minőség megnevezése				

4. Pályázó jövedelmére vonatkozó adatok:

Munkahely megnevezése:

Havi jövedelem összege:

Pályázó által kapott egyéb juttatások havi összege:.....

Gyermekek utáni ellátások összege havonta:

5. A pályázóval egy háztartásban élő és vele jogszerűen költöző nagykorú személy jövedelmére vonatkozó adatok:

Név	Hozzá tartozói minőség	Munkahely, foglalkozás	Havi jövedelem összege

6. A pályázó és a vele egy háztartásban élő, vele jogszerűen együttköltöző személyek havi jövedelme összesen:.....

7. A család összlétszáma:.....

8. Egy főre jutó havi jövedelem összege:.....

9. A pályázó és a vele egy háztartásban élő személyek jelenlegi lakhatási körülményei:

- Lakáshasználat jogcíme (albérlet/szívességi lakáshasználó).....
- Amennyiben albérlő, bérleti díj havi összege:.....
- A lakásban lakó személyek száma:.....
- A lakás jellemzői:
 - alapterület:.....m²
 - szobák száma:.....db
 - komfortfokozat:.....

10. Pályázó lakott-e korábban önkormányzati bérlakásban? Amennyiben igen, mikor? (Kérjük, a megfelelő válasz aláhúzni!)

Igen,

Nem

11. Az önkormányzati lakás igénylésének rövid indokolása:

.....
.....
.....
.....
.....

Pályázó köteles jelen kérelem benyújtásával egyidejűleg az alábbi melléleteket is csatolni:

- a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző személy személyi igazolványának, laccímkartájának másolatát,
- a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző személy szociális rászorultságát alátámasztó utolsó 3 havi jövedelemigazolást,
- a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző személy vagyonyilatkozatát arról, hogy nincs a kizárólagos tulajdonában, használati joggal nem járó 50 %-ot elérő vagy azt meghaladó arányú résztulajdonában vagy haszonélvezetében beköltözhető lakóingatlan, valamint nem rendelkezik 1.000.000 Ft összeget meghaladó ingó vagyonnal,
- a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző nagykorú személy utolsó 3 havi jövedelem igazolását, valamint egyéb jövedelemről szóló igazolását, így különösen nyugdíj, családi pótlék, gyermektartási díj, vagy egyéb igazolást,
- a pályázóval jogszerűen együtt költöző kiskorú személy óvoda,- vagy iskolalátogatási igazolását,
- a Család- és Gyermekjóléti Központ vagy a Védőnői Szolgálat hitelt érdemlő igazolását arról, hogy a pályázó családjának lakáskörülményei indokolják a lakáspályázat benyújtását.

Pályázóként vállalom, hogy a rendelet 19. § (4) bekezdésében foglaltaknak a bérleti szerződés megkötéséig eleget teszek, egyben tudomásul veszem, amennyiben ezen kötelezettségemnek eddig az időpontig nem teszek eleget, úgy a bérleti szerződés velem nem köthető meg.

Pályázóként büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy jelen kérelemben és a melléletekben feltüntetett adatok a valóságnak mindenben megfelelnek.

A kérelemhez db mellékletet csatolok.

A pályázó és a vele együtt költöző nagykorú személy/személyek aláírásunkkal önkéntes hozzájárulásunkat adjuk ahhoz, hogy jelen kérelemben meghatározott személyes adatokat a kérelem elbírálásáig és kedvező elbírálás esetén a lakásbérleti szerződés megszűnéséig a Kiskunhalasi Közös Önkormányzati Hivatal Szociálpolitikai Csoportja a szükséges mértékben kezelje, azt követően gondoskodjon a személyes adatok biztonságos őrzéséről.

Kiskunhalas, év..... hónap..... nap

.....
pályázó aláírása

.....
házastárs (élettárs) aláírása

.....
pályázó szem. ig. száma

.....
házastárs (élettárs) szem. ig. száma

Pályázóval együtt költöző nagykorú személyek aláírása:

.....
.....

I. övezetbe tartoznak az alábbi közterületekre hátszámozott és a megadott tartományon belüli hátszámokkal jelölt ingatlanok

Magyar utca 1-15.
Árok utca teljes
Szilády Áron utca 1-20.
Posta utca teljes
Kárpát utca 1-7.
Kuruc vitézek tere teljes
Bercsényi utca teljes
Bocskai utca teljes
Gimnázium utca teljes
Bem utca teljes
Sárkány utca teljes
Lehel utca teljes
Mátyás tér teljes
Thúry József utca teljes
Székely utca 1-22.
Eötvös utca 1-35.
Hősök tere teljes
Bethlen Gábor tér teljes
Szent István utca teljes
Táncsics utca teljes
Kossuth utca teljes
Árpád utca 1-23.
Kard utca teljes
Köztársaság utca teljes
Schönfeld udvar teljes
Kmeth Sándor utca teljes
Kovács Pál tér teljes
Ady Endre utca teljes
Kígyó utca teljes
Szent Imre utca teljes

Szociális alapon bérbe adott lakások bérleti díja:

Ft/m²/hó

	I. övezet	II. övezet
	Ft/m²/hó	Ft/m²/hó
földszint, I-II. em.		
összkomfortos	304	254
komfortos, gázfűtéses	304	254
komfortos	194	165
félkomfortos	97	83
komfort nélküli, szükség	61	50
összkomfortos	246	218
komfortos, gázfűtéses	246	218
komfortos	164	143
félkomfortos	83	68
komfort nélküli	53	47
Szociális szükséglakás	21	

Esze Tamás lakótelep bérlakásai: 515 Ft/m²/hó