

RENDELETTERVEZET

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének ____/2015. (_____) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (2) bekezdésében és 84. § (1)-(2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya kiterjed minden olyan lakásra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre – kivéve az intézmények használatában lévő helyiségeket – amely Makó Város Önkormányzatának (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában van.

2. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére vonatkozó szabályok, a bérbeadói jogok gyakorlása

2. §

(1) A lakásbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadói jogkör gyakorlója – az e rendeletben meghatározott eltérésekkel – Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület).

(2) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlását részben átruházza

- a) az Egyenlő Esély Bizottságra (a továbbiakban: Bizottság)
- b) a Lakásügyi Tanácsadó Testületre
- c) a Polgármesterre.

(3) A Képviselő-testület:

- a) dönt a lakáspályázatok eredményéről, kijelöli annak eredményeként a bérlőt, bérlőket
- b) dönt lakás közérdekű célból, illetve önkormányzati érdekből történő bérbeadásról,
- c) dönt lakáscseréhez történő hozzájárulás kérdésében,
- d) dönt lakásbérleti szerződés megszűnése esetén pénzbeli térítés fizetése kérdésében.

(4) A Bizottság:

- a) dönt lakás méltányosságból történő kiutalásának kérdésében,

- b) javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a (3) bekezdésben meghatározott döntések meghozatalára,
- c) javaslatot tesz a lakbérek és a különszolgáltatási díjak mértékére.

(5) A Polgármester:

- a) dönt pályázat kiírásáról,
- b) dönt a bérleti szerződések felmondásáról,
- c) dönt a bérleti szerződések meghosszabbítása kérdésében,
- d) dönt befogadás engedélyezése tárgyában,
- e) dönt bérlőtársi, társbérleti jogviszony engedélyezése, folytatása kérdésében,
- f) dönt tartási szerződés megkötéséhez való hozzájárulás kérdésében,
- g) dönt lakásbérleti jog folytatásának engedélyezése tárgyában,
- h) dönt bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyában,
- i) tudomásul veszi a lakásbérleti szerződés bérlő általi felmondását,
- j) engedélyezi a lakbérbeszámításokat, megkötöti a bérlőkkel az erre vonatkozó megállapodásokat.

(6) A Lakásügyi Tanácsadó Testület:

- a) dönt a lakások bérbeadásának jogcíméről (szociális, költségelví, piaci alapú),
- b) legalább 2 tagja pályázat elbírálása előtt, szükség esetén a pályázónál környezettanulmányt készít,
- c) javaslatot tesz a Bizottságnak a (4) bekezdés a) pontjában meghatározott döntés meghozatalára,
- d) javaslatot tesz a Polgármesternek az (5) bekezdés b)-g) pontjaiban, valamint az i) pontban meghatározott döntések meghozatalára.

3. A lakásbérlet létrejötte

3. §

(1) Önkormányzati bérlakás csak lakás céljára adható bérbe.

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

(3) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokat az alábbi jogcímek szerint hasznosítja:

- a) szociális jellegű bérbeadás,
- b) piaci alapon történő bérbeadás,
- c) költségelven történő bérbeadás,
- d) bérbeadás bérlőkijelölési jog alapján,
- e) bérbeadás lakáscsere útján,
- f) bérbeadás közérdekű célból, önkormányzati érdekből,
- g) jogszabályban biztosított elővásárlási jog gyakorlása útján, illetve árverésen kívül, árverési vétel hatályával megszerzett lakóingatlanban élő adós, zálogkötelezett elhelyezésével.

(4) A (2) bekezdés a)-c) pontjaiban meghatározott jogcímeken bérbe adandó lakásra a kérelmezőnek pályázatot kell benyújtania az önkormányzat pályázati felhívását követően.

(5) A kérelmező egyszerre több lakásra is benyújthatja a pályázatát. Ebben az esetben az azonos típusú önkormányzati bérlakások pályázatahoz tartozó mellékleket elegendő egy példányban benyújtani.

4. §

(1) Önkormányzati bérlakásra vonatkozó pályázati kiírást a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, az önkormányzat hivatalos honlapján, valamint az önkormányzat hivatalos lapjában kell közzé tenni. A hirdetőtáblán történő közszemlére tétel 15 napnál rövidebb idő nem lehet. Az önkormányzat hivatalos lapjában történő megjelentetés a pályázati határidő letelte előtt legalább egy alkalommal kell, hogy megtörténjen.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát;
- b) a bérbeadás jogcímét;
- c) a bérbeadás időpontjában a lakásra érvényes bérleti díj mértékét;
- d) a pályázat részeként benyújtandó mellékeltek felsorolását;
- e) szabadpiaci alapon bérbe adható bérlakás és költségelven történő bérbe adás esetében a fizetendő óvadék összegét;
- f) a lakás bérbeadására vonatkozó egyéb feltételeket (helyreállítás, felújítás stb.);
- g) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét;
- h) pályázati eljárásból való kizárás feltételeit.

(3) A pályázatok elbírálást megelőzően vitás vagy kérdéses esetekben a Lakásügyi Tanácsadó Testület, vagy annak bármely két tagja jogosult a pályázó lakáskörülményeit ellenőrizni, ott környezettanulmányt készíteni, melyet a pályázó köteles túrni, annak során a Lakásügyi Tanácsadó Testülettel köteles együttműködni, ellenkező esetben pályázata érvénytelenné válik.

5. §

(1) Önkormányzati bérlakás – törvény vagy ezen rendelet eltérő rendelkezése hiányában – határozott időre szóló szerződés alapján, 1 évre adható bérbe.

(2) A lejárt bérleti szerződés a bérlő kérelmére ismételt 1 évvel hosszabbítható meg, amennyiben bérlőnek nincs lakbér, üzemeltetési költség, közüzemi díj hátraléka.

(3) A bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlő köteles legalább a szerződés lejárta előtt 15 naptári nappal kérelmezni és kérelméhez köteles valamennyi közműszolgáltató azon igazolását csatolni, hogy közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik.

6. §

(1) Lakás bérbeadásakor figyelembe kell venni a méltányolható lakásigény mértékét a következők szerint:

- a) 1 személy esetén legfeljebb 1 lakószoba,
- b) 2 személy esetén legfeljebb 2 lakószoba,
- c) 5 személyig legfeljebb 3 lakószoba,
- d) 6 és annál több személy esetén 3 lakószobánál nagyobb.

(2) A méltányolható lakásigény mértékének megállapításánál a kérelmezőt, a vele egy háztartásban élő kiskorú gyermekét, valamint a vele a kérelem benyújtását megelőzően legalább egy év óta életvitelszerűen együtt lakó azon egyéb személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatóak be a lakásba.

7. §

(1) A képviselő-testület önkormányzati bérlakás pályázati kiírásában az elbírálás során 35 év alatti, fiatal házaspárok esetén előnyként jelölheti meg azt a körülményt, ha a fiatal házaspár lakásgondja hosszú távú megoldása érdekében Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménnyel – legalább a bentlakás időtartamára – lakáscélú elő-takarékossági szerződést kötnek, és azt a szerződésben foglaltak szerint folyamatosan fizetik. Ez esetben a fiatal házaspárnak hozzá kell járulniuk ahhoz, hogy a lakáscélú elő-takarékossági szerződés teljesítését az Egyenlő Esély Bizottsága 6 hónaponként ellenőrizze.

(2) Ha a fiatal házaspár az elő-takarékossági vállalást nem teljesíti, a lakásbérleti jogviszonyt a polgármester erre tekintettel – 6 hónapos felmondási idővel – felmondhatja.

(3) Az elvárt lakáscélú megtakarítás éves minimális nagyságrendjét a pályázati kiírásban meg kell jelölni.

(4) A bérleti jogviszony időtartama elő-takarékosság fizetése esetén 5 év. A bérleti jogviszony lejártá után a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg.

4. Szociális jellegű bérbeadás

8. §

(1) Önkormányzati bérlakásra szociális helyzet alapján pályázatot az nyújthat be, illetve bérleti szerződés azzal a nagykorú személlyel köthető:

- a) aki, valamint a vele együtt költözők bármelyike nem rendelkezik önkormányzati lakás bérleti (bérlőtársi) jogával és nincs részben vagy egészben a tulajdonában vagy használatában beköltözhető lakóingatlan, továbbá nem illeti meg lakóingatlanon (lakrészen) állandó használat joga,
- b) aki, valamint a vele együtt költöző személyek együttesen 500.000,- forint forgalmi értékűnél nagyobb ingó, ingatlan vagyonnal továbbá vagyoni értékű joggal nem rendelkeznek,
- c) aki, valamint a vele együtt költöző személyek egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíjminimum kettő és félszeresét nem haladja meg,
- d) aki legalább 5 éve bejelentett lakóhellyel rendelkezik Makó város közigazgatási területén vagy munkahelye legalább 5 éve a városban van;
- e) aki a maga és vele együtt költöző családja lakhatását önerőből biztosítani nem képes.

(2) Az egy főre eső havi nettó jövedelem megállapításánál a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapot kell figyelembe venni.

(3) Nem jogosult - az (1) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén sem - szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra az a személy:

- a) aki Makó városban önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyáról 5 éven belül pénzbeli térítés ellenében lemondott;

- b) akinek bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül neki felróható okból szűnt meg, illetve 5 éven belül önkormányzati bérlakásból kilakoltatás útján költöztették ki,
- c) pályázati eljárás során valótlan adatot közöl, annak tudomásunkra jutásától számított 2 évig,
- d) korábban önkormányzati bérlakást helyreállítatlan állapotban adott vissza, vagy azt elhagyta és onnan ismeretlen helyre távozott, a lakás visszavételétől, vagy elhagyásától számított 2 évig.

9. §

A Lakásügyi Tanácsadó Testület javaslata alapján az Egyenlő Esély Bizottság méltányosságból, halasztást nem tűrő esetben önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásáról dönthet, különösen amennyiben azt:

- a) három vagy több gyermekes,
- b) fogyatékos, vagy tartósan beteg gyermeket gondozó,
- c) elemi csapást elszenvedett család elhelyezése indokolja.

5. Piaci alapon és költségelven történő bérbeadás

10. §

(1) Piaci alapon, illetve költségelven bérebe adott lakásnak minősül az az önkormányzati bérlakás, melyet ilyen feltételek mellett, ezeken a jogcímenek ad bérebe az önkormányzat.

(2) Nem tehet pályázati ajánlatot:

- a) aki Makó városban önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyával rendelkezik,
- b) akinek - az adott lakás pályázati kiírásának időpontjában - Makó Város Önkormányzata felé lakbér hátraléka áll fenn,
- c) ha a pályázó és a vele együtt költöző családtagjai havi átlagos nettó összjövedelemének 33%-a kevesebb, mint a megpályázott lakás havi lakbére.

(3) A (2) bekezdés a) pontja alól kivétel abban az esetben tehető, ha a – közüzemi díj hátralékkal nem rendelkező – pályázó önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyával rendelkezik, de kisebb vagy nagyobb lakásba illetve más komfortfokozatú lakásba kíván költözni. Ebben az esetben a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy nyertessége esetén a korábbi bérleményét beköltözhető állapotban visszaadja a bérbeadónak a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül

6. Bérbeadás bérlőkijelölési jog alapján

11. §

(1) Az önkormányzati lakás bérlőjének kijelölésére az önkormányzat intézményeivel vagy 100 %-os tulajdonában lévő gazdasági társasággal megállapodhat abban, hogy részére bérlőkijelölési vagy egyszeri bérlő kiválasztási jogot biztosít.

(2) A Képviselő-testület – megállapodás alapján – a (3) bekezdésben meghatározott feltételek mellett legfeljebb kétszeri bérlőkijelölési jogot biztosíthat más – nem önkormányzati – vállalat, intézmény, társadalmi és gazdasági szervezet részére.

(3) Az egyszeri bérlőkijelölési jog ellenértéke a lakás forgalmi értékének 50 %-a, kétszeri bérlőkijelölési jog a forgalmi érték 75 %-ának megfelelő összeg.

(4) Amennyiben közös megegyezéssel, vagy a lakásbérleti jogviszonyról történő lemondással szűnik meg a lakásbérleti jogviszony, és az önkormányzati bérlakást még mindig bérlőkijelölési jog terheli, a bérlő számára pénzbeli térítés csak abban az esetben fizethető, ha az összeg visszatérítését az önkormányzat részére az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult szerv vállalja.

(5) A bérlőkijelölési joggal érintett lakásokra egyebekben jelen rendelet előírásait kell alkalmazni.

7. Bérbeadás közérdekű célból, önkormányzati érdekből

12. §

(1) A képviselő-testület közérdekű célok megvalósítása érdekében illetve önkormányzati érdekből bérbe adhat önkormányzati bérlakást, ha erre:

- a) városrendezési célok megvalósítása érdekében lefolytatott kisajátítás,
- b) közfeladatot ellátó vagy az önkormányzati alapellátás magasabb színvonalú ellátása érdekében szakember elhelyezése miatt van szükség.

(2) A képviselő-testület a döntés meghozatalakor dönt arról, hogy az érintett lakásbérleti jogviszonyának időtartama alatt szociális, költségelvű vagy szabadpiaci lakbért fizessen.

8. A lakásbérlet megszűnése

13. §

(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnik a lakásbérleti szerződésben meghatározott időpontban, vagy feltétel bekövetkezésének napján, ha a bérlő és a bérbeadó a szerződés meghosszabbításáról nem dönt. A bérleti jogviszony abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérlőnek nincs lakbér és egyéb költség hátraléka, valamint igazolja, hogy nincs közüzemi tartozása.

(2) A szerződésben meghatározott idő lejárta előtt is megszűnik a lakásbérleti jogviszony

- a) a bérlő halálával,
- b) a felek közös megegyezésével,
- c) a korábban bérelt lakásra lakáscsere esetén,
- d) a lakásbérleti jogviszony felmondásával.

(3) A lakásbérleti jogviszony megszűnését követően a bérlő köteles a polgármesterrel a lakás berendezési tárgyainak pótlásáról, karbantartásáról és a lakás felújításáról, és a költségek viseléséről megállapodni, ha azt nem rendeltetésszerű használatra, bérbeadásra alkalmas állapotban adja át.

14. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnt meg, a lakásban visszamaradó, a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személlyel – kérelmére – határozott időtartamú bérleti szerződés köthető, ha a lakásban a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően legalább egy évig életvitelszerűen együtt lakott a bérlővel, és megfelel az adott lakásra vonatkozó, jelen rendeletben szabályozott bérbeadási feltételeknek és nincs a lakás vonatkozásában lakbér és egyéb költség hátraléka, valamint igazolja, hogy nincs közüzemi tartozása.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése után a lakásban visszamaradó, jogszerűen befogadott személy határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén legfeljebb 1 évig, határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérleti jognak a határozott idő lejártáig való folytatására jogosult.

15. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnik meg és nincs olyan személy, aki a bérleti jogviszonyt folytatná, vagy elhelyezésre tarthatna igényt, a lakásban lakó személy, ennek hiányában a bérlő örököse, vagy hozzátartozója a lakást kiürítve, a lakásban maradt hagyatéki tárgyak elszállításával, a jogerős hagyatékátadó végzés kibocsátásától, vagy a hagyatéki ügyben eljáró hatóságnál – a hagyaték hiányában a hozzátartozó által tett – nemleges nyilatkozat felvételének dátumától számított 30 napon belül köteles a bérbeadónak visszaadni.

(2) Amennyiben hagyatéki eljárás indul, úgy a bérlő elhalálzásának napjától a bérlemény visszaadásának napjáig terjedő időszakra a lakás üzemeltetési és fenntartási költsége, valamint a használati díj a lakás használóját terheli. A használati díj mértéke a jogerős hagyatékátadó végzés kibocsátásától számított harmincegyedik napjától a kétszeresére emelkedik.

(3) Az örökös vagy hozzátartozó nem köteles a bérlő által elmulasztott karbantartási, javítási munkákat elvégezni, illetve azok költségét a bérbeadónak megtéríteni.

(4) Ha az örökös vagy hozzátartozó a hagyatéki tárgyakat a jogerős hagyaték átadó végzés kibocsátásától vagy hagyaték hiányában a nemleges nyilatkozat felvételének dátumától számított 30 napon belül felszólításra nem szállítja el, úgy a bérbeadó – az örökös vagy hozzátartozó költségére és veszélyére – raktárban vagy más arra alkalmas helyiségben helyezi el leltár felvétele mellett, és gondoskodik azok őrzéséről legfeljebb hat hónap időtartamig.

16. §

(1) Az állam tulajdonából ingyenesen az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati bérlakás határozatlan időre szóló bérleti jogviszonya a Lt. 26. § (1) bekezdés szerinti felmondással vagy közös megegyezéssel úgy is megszüntethető, hogy a bérbeadó másik lakást ad bérbe, vagy a bérlő részére pénzbeli térítést fizet.

(2) A pénzbeli térítés összegét a lakás forgalmi értéke alapján kell meghatározni, melynek alapja ingatlanforgalmi értékbecslő által elkészített szakvélemény. A térítési díj mértéke a lakás beköltözhető forgalmi értékének 20 %-a.

9. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérlőinek fizetési kötelezettségei

17. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása idején a lakás használatáért a bérlő
 - a) lakbért, valamint
 - b) a lakásra vonatkozó közüzemi díjakat köteles fizetni.
- (2) A jogcím nélküli használat idejére a jogcím nélküli lakáshasználó
 - a) lakáshasználati díjat, valamint
 - b) a lakásra vonatkozó közüzemi díjakatköteles fizetni.

18. §

- (1) A lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével e rendelet 1. melléklete állapítja meg.
- (2) A bérlő a lakbért (lakáshasználati díjat) – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – havonta előre egy összegben, legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig, tört hónap esetén, vagy amennyiben a számla kézhezvétele későbbi időpontra esik, a számla kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül köteles megfizetni.
- (3) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetve a lakóépületen belüli fekvése alapján kell meghatározni.
- (4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői alapján, továbbá úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.
- (5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.
- (6) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, jogosultsági feltételeit és eljárási szabályait külön önkormányzati rendelet tartalmazza.

19. §

- (1) A jogcím nélküli lakáshasználó lakáshasználati díja megegyezik az adott lakásra vonatkozó bérleti díj összegével.
- (2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki másik lakásra nem tarthat igényt, az addig fizetett lakáshasználati díj kétszeresét kitevő összeg megfizetésére kötelezhető egy évig, ezt követően a használati díj háromszoros összegének megfizetésére kötelezhető.

20. §

(1) A költségelven és piaci alapon bérbbe adott lakások esetében évi egy alkalommal kérheti bérlő lakbér besorolásának felülvizsgálatát, a megállapított bérleti díj mérséklését.

(2) A polgármester a lakás állapotát, minőségét, valamint annak fekvését és egyedi méltányossági szempontokat figyelembe véve dönt a mérséklésről azzal, hogy a mérséklés nem haladhatja meg a lakbér 40%-át.

(3) Bérlő a jogosultság megállapítását követő hónap 1. napjától köteles a mérsékelt bérleti díjat fizetni.

(4) Mérsékelt bérleti díj megállapítása esetén annak mértékét és jogosságát a polgármester évente felülvizsgálja.

21. §

(1) Bérlő köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatban felmerült közüzemi díjakat a közműszolgáltatók által kiállított számla alapján, ezért bérlő köteles az érintett közműszolgáltatókkal szerződést kötni a bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül.

(2) A vegyes - önkormányzati és magántulajdonú - társasházak esetében a bérlők kötelesek az Önkormányzatnak megfizetni az Önkormányzat által a társasház részére kifizetett üzemeltetési költséget az Önkormányzat által kiállított számla alapján.

(3) Azon társasházi lakások, illetve önkormányzati ingatlanok esetében, ahol az Önkormányzat, mint tulajdonos fizeti meg a társasház, illetve a közműszolgáltató részére a közüzemi díjat, a bérlők az Önkormányzat részére az általa továbbszámlázott közüzemi díjat kötelesek megfizetni a lakáshasználat teljes időtartama alatt.

(4) Amennyiben bérlő nem köt szerződést a közüzemi szolgáltatóval a vízellátás és csatornahasználat vonatkozásában, vagy az felmondásra kerül, illetve nem lehetséges fogyasztás almérő óra felszerelése, úgy bérlő általány fogyasztást köteles fizetni, melynek mértéke $5\text{m}^3/\text{fő}/\text{hó}$.

(5) Azokban az ingatlanokban, ahol a vízvételi lehetőség udvari kifolyóról biztosított az általány mértéke $2\text{m}^3/\text{fő}/\text{hó}$.

(6) A vízfogyasztás mérésére szolgáló almérő felszerelésének költsége első esetben az önkormányzat költsége, annak további hitelesítésének költsége a bérlőt terheli.

22. §

Bérbeadó, amennyiben bérlő három hónapot meghaladó lakbértartozást halmozott fel, vagy amennyiben bérlő bérleti szerződése megkötését követő 15 napon belül a közműszolgáltatóknál nem kezdeményezi közüzemi szerződése megkötését esetén jogosult a bérleti jogviszonyt rendkívüli felmondással felmondani.

23. §

A bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – a szociális helyzet alapján történő bérbeadást kivéve – óvadék megfizetésére köteles.

(2) Az óvadék összege a lakásra megállapított havi lakbér háromszorosának megfelelő összeg.

(3) A bérleti jogviszony megszűnése esetén az óvadék összegéből először az önkormányzat követeléseit (lakbér, egyéb költség, a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségei) kell teljesíteni, az ezt követően fennmaradt összeget, ennek hiányában a befizetett óvadék teljes összegét bérlő részére kamatmentesen vissza kell utalni.

10. A felek jogai és kötelezettségei

24. §

(1) A bérleti jogviszony kezdetétől, vagy amennyiben a lakás rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a rendeltetésszerű használatra való alkalmasság elérésétől számítva a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) Bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizni.

(3) Bérbeadó a (2) bekezdésben foglalt ellenőrzési jogosultságát a Makói Polgármesteri Hivatalon keresztül gyakorolja.

25. §

(1) Bérlő a lakást rendeltetésszerűen köteles használni; azt tisztán tartani. A bérleti jogviszony alatt köteles eleget tenni a lakás használatának feltételeit szabályzó egyéb jogszabályi rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak, így különös tekintettel a helyi zajvédelmi és környezetvédelmi, közegészségügyi előírásokra.

(2) Társasházban lakó bérlő köteles a társasházi együttélést szabályozó rendelkezések, különösen a társasházakról szóló törvény és a társasház szervezeti és működési szabályzat előírásainak betartására.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben leírtak bérlő általi megszegése esetén bérbeadót megilleti a felmondás joga az Ltv. 25.§ (3) bekezdése alapján.

26. §

(1) A bérlő a lakásba élettársát és testvérét bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával befogadhatja, amennyiben a bérleti szerződés megkötése óta egy év már eltelt és ezen idő alatt nem merült fel a bérlővel, vagy a vele együtt lakókkal szemben felmondási ok.

(2) A hozzájárulást meg kell tagadni, ha a befogadni szándékozott személy az önkormányzat területén saját tulajdonú lakással vagy önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogával rendelkezik.

(3) Előzetes bérbeadói hozzájárulással kötött tartási szerződés alapján befogadható az az eltartó, akinek nincs saját tulajdonú, beköltözhető lakása, illetve önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti (bérlőtársi) joga.

(4) A befogadás tényével a befogadott nem válik bérlőtárssá és - az eltartó kivételével - a lakás bérleti jogának folytatására sem jogosult, azonban a lakásra vonatkozó fizetési kötelezettségek vonatkozásában a bérlővel egyetemlegesen felelnek.

(5) A befogadás bérbe adói hozzájárulását – a tervezett beköltözést megelőzően legalább 8 nappal – a bérlőnek (bérlőtársaknak) és a befogadni kívántnak együttesen, írásban kell kérniük.

27. §

(1) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – másik lakásra, illetve elhelyezésére nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

(2) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, az elhelyezésre jogosultat megszobás, komfort nélküli lakás illeti meg.

28. §

(1) Bérlőtárssá válhat az a nagykorú személy, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhat feltéve, ha a befogadástól számított egy év óta életvitelszerűen a lakásban lakik.

(2) Bérlőtársi jogviszony létesítését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(3) Bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, ha:

- a) a bérlőnek lakbér, egyéb költség vagy közüzemi díj tartozása van,
- b) a leendő bérlőtárs az ország területén bárhol önkormányzati bérlakással, önálló lakástulajdonnal rendelkezik,
- c) a bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló kérelem benyújtását megelőző öt éven belül a leendő bérlőtárs bérlakásának bérleti jogáról, vagy bérlőtársi jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében lemondott, a tulajdonában lévő lakást elidegenítette.

29. §

(1) A megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérlő részére bérbe kell adni, ha

- a) azt írásban kéri,
- b) nincs lakbér, egyéb költség vagy közüzemi tartozása és
- c) a megnövekedett lakbérfizetési kötelezettség teljesítését vállalja.

(2) Amennyiben a visszamaradt társbérlő az (1) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg, akkor a lakásban maradt társbérlő részére csere lakást kell felajánlani, a megüresedett társbérleti lakrészt ismételten, önálló bérletként bérbe adni nem lehet.

30. §

(1) Határozatlan idejű lakásbérlet esetén a bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a bérleti jogviszony folytatása ellenében kössön tartási szerződést, és ennek alapján az eltartót a lakásba befogadja, ha egyébként nem állnak fenn a törvényben meghatározott kizáró feltételek.

(2) Amennyiben a tartási szerződés nem a lakásbérleti jog folytatására irányul, de az együttlakást az eltartott egészségi állapota szükségessé teszi, a bérlő az eltartót a lakásba befogadhatja. A bérlő halála után az eltartó köteles a lakásból kiköltözni.

31. §

(1) Az önkormányzati bérlakás bérlője, a lakás alapterületének 50 százalékát meg nem haladó részét, lakás céljára a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja.

(2) Nem adható bérbeadói hozzájárulás:

- a) egyszobás lakás, szükséglakás albérletbe adásához,
- b) ha az önkormányzati bérlakásban élőkre az albérletbe adást követően nem jut legalább 6 m² alapterületű lakószoba-terület.

(3) A bérlő bérleti jogviszonyának megszűnésével az albérleti jogviszony is megszűnik. Az albérlet az önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyának folytatására nem jogosult.

32. §

Az önkormányzati bérlakásokat leltárral kell átadni és visszavenni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakásberendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat, visszavétel esetén a lakás bérbeadáskori állapotától való eltéréseket. A leltárt a jelen lévő felek írják alá. Ha a volt bérlő az aláírást megtagadja, ezt a tényt a leltárra fel kell jegyezni.

33. §

(1) Ha a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatnak megfelelő lakberendezésekkel, akkor az elvégzett munkákra az erről szóló megállapodásban rögzített feladatok körében, a felhasznált anyagokra és a komfortfokozati lakberendezési tárgyakra a megállapodásban foglalt minőség értékéig illeti meg a bérlőt költségtérítés.

(2) A költségtérítésnél csak az igazolt költségeket lehet figyelembe venni.

(3) A költségtérítés módját (egyösszegű kifizetés vagy lakbérmérséklés) a megállapodásban kell rögzíteni.

34. §

(1) A bérbeadó az Ltv. 10. § (1) bekezdésében foglaltakon felül köteles gondoskodni:

- a) a közterületre és a közös használatra szolgáló területre néző ajtók és ablakok külső felületeinek mázolásáról,

- b) a lakásban lévő fogyasztásmérőig, illetőleg biztosító tábláig az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról,
- c) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek szükség szerinti megvilágításáról,

(2) Ha a bérlő a bérbeadótól az (1) bekezdésben felsoroltak közül bármelyiknek a teljesítését átvállalja, a munkavégzést követően az igazolt költségének megtérítése illeti meg a bérlőt. Az átvállalás közös megegyezéssel történhet.

(3) A lakbérmérséklés időtartama

- a) az (1) bekezdés a) pont szerinti munkánál 12 hónapig terjedhet,
- b) az (1) bekezdés b) pont szerinti munkánál 36 hónapig terjedhet,

azonban határozott idejű bérleti szerződésnél nem haladhatja meg annak érvényességi idejét.

(4) Nem köthető – a (3) bekezdésben foglaltakon túl - olyan megállapodás, amely alapján a lakbérmérséklés összege meghaladná a lakbér havi összegét.

35. §

(1) A bérlő köteles gondoskodni

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- b) az elektromos vezetékek és az érintésvédelmi rendszernek a lakásban lévő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és a csatlakozóaljok cseréjéről,
- c) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy a vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit a lakást jogcím nélkül használó személy esetében is alkalmazni kell.

36. §

(1) A bérlő a lakáson átalakítási, korszerűsítési munkát a bérbeadóval kötött írásbeli megállapodás alapján végezhet.

(2) Ha a megállapodás szerint a bérlő – bérbeadói költségelismerés nélkül – viseli az átalakítás, korszerűsítés költségeit, köteles az eredeti állapot helyreállítására. Amennyiben az eredeti állapot helyreállításának költségei – szakértői vélemény szerint – magasabbak lennének, mint az elvégzett munka igazolható költségei, a bérbeadó megtérítheti a bérlőnek az átalakítással, korszerűsítéssel felmerült és igazolt költségeit, vagy egyébként is, ha a bérbeadó és a bérlő ebben megállapodik.

(3) A bérlő az általa létesített (beszerzett, felszerelt) lakásberendezési tárgyakat a lakás állagának sérelme nélkül leszerelheti és elviheti. A bérbeadó azonban megtérítheti ezen tárgyaknak az igazolt vételárát és felszerelési költségét, amennyiben azok együttesen –

szakértői vélemény szerint – alacsonyabbak, mint e tárgyak leszerelésével okozható kár összege, vagy egyébként is, ha a bérbeadó és a bérlő ebben megállapodik.

37. §

(1) Ha a bérlő a szociális intézménybe utalásakor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le az önkormányzat javára, a szociális intézményből történő elbocsátásakor legfeljebb félkomfortos, egyszobás lakásra tarthat igényt.

(2) Az (1) bekezdés szerinti elhelyezés esetén bérlőnek szociális lakbért kell fizetnie.

(3) Az (1) bekezdés szerinti elhelyezési igényt soron kívül kell teljesíteni.

11. A helyiségbérlet szabályai

38. §

(1) A helyiségbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadói jogkör gyakorlója – az e rendeletben meghatározott eltérésekkel – Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete.

(2) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlását részben átruházza:

- a) a Bizottságra,
- b) a Polgármesterre.

(3) A Polgármester:

- a) dönt pályázat kiírásáról,
- b) dönt a helyiség pályázatok eredményéről, kijelöli annak eredményeként a bérlőt, bérlőket
- c) dönt a bérleti szerződések meghosszabbítása kérdésében,
- d) dönt a bérleti szerződések felmondásáról,
- e) dönt eseti bérbeadás és rövid időre (legfeljebb három hónapra) szóló bérbeadás kérdésében,
- f) dönt bérleti jog átruházásának engedélyezése kérdésében,
- g) dönt bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyában,
- h) tudomásul veszi a lakásbérleti szerződés bérlő általi felmondását,
- i) engedélyezi a lakbérbeszámításokat, megkötöti a bérlőkkel az erre vonatkozó megállapodásokat,
- j) dönt a bérbe adásról, amennyiben a jogszerű használónak a helyiséget az építési hatóság életveszélyessé nyilvánítása miatt kell kiüríteni, elhagyni,

(3) A Bizottság:

- a) dönt társadalmi szervezet részére történő egyedi bérbeadásról
- b) pályázat eredménytelensége esetén dönt helyiségek bérbeadása kérdésében, kijelöli a bérlőt,
- c) dönt helyiség közérdekű célból, illetve önkormányzati érdekből történő bérbeadásról,
- d) dönt helyiség bérbeadásáról, ha az önkormányzat az ingatlan meghatározott célra történő hasznosítását tartja indokoltnak
- e) dönt helyiség albérletbe adásának kérdésében,
- f) dönt helyiségek cseréjéhez történő hozzájárulásról.

12. A helyiségbérlet létrejötte

39. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő üres, vagy megüresedő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának módjai:

- a) pályáztatás útján,
- b) pályázati eljáráson kívül.

40. §

A rendelet lakásbérletre vonatkozó rendelkezései a következőkben foglalt eltérésekkel a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében is alkalmazni kell.

13. A helyiség pályázat útján történő bérbeadásának feltételei

41. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása pályázati úton történhet.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) helyiség adatait, (címe, rendeltetése, alapterülete, felszereltsége stb.),
- b) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,
- c) a hasznosítás célját és a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését,
- d) a pályázati ajánlat benyújtásakor fizetendő pályázati biztosíték összegét,
- e) az óvadék mértékét,
- f) a havi bérleti díj legkisebb összegét és azt a figyelmeztetést, hogy a bérleti jogot az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a pályázati tárgyaláson a legmagasabb összegű havi bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot,
- g) a bérleti szerződés időtartamát,
- h) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét,
- i) a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
- j) azt a figyelmeztetést, hogy amennyiben a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a szerződést nem kívánja megkötni, a helyiség bérlőjéül a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű havi bérleti díj megfizetésére ajánlatot tevőt kell kijelölni. A visszalépő nyertes pályázó, a pályázati tárgyalás időpontjáig visszalépő és az azon részt nem vevő pályázó az általa befizetett pályázati biztosítékot elveszti és az az önkormányzatot illeti meg.
- k) azt a tájékoztatást, hogy a nem nyertes pályázó részére a pályázati biztosíték – a j) pontban foglaltak kivételével – a pályázat eredményhirdetését követően visszafizetésre kerül. Eredményes pályázat esetén, a pályázati biztosítékot a bérleti díjba be kell számítani.
- l) a pályázati ajánlat részeként benyújtandó dokumentumok felsorolását, vagy azt hogy arról hol kaphatnak tájékoztatást,
- m) a pályázati hirdetmény a kötelező tartalmi elemeken kívül egyéb feltételeket is tartalmazhat.

(3) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, címét (székhelyét),
- b) a helyiségben végzendő tevékenység leírását,

- c) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot,
- d) a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást,
- e) a tevékenység végzésére jogosító okirat másolatát (vállalkozói igazolvány, vagy 30 napnál nem régebbi cégkivonat), vagy a beszerzésére vonatkozó nyilatkozatot,
- f) 30 napnál nem régebbi, a helyi adó befizetését tanúsító igazolást,
- g) ha a tevékenység végzéséhez szükséges, akkor a helyiségben végzendő beruházás, átalakítás leírását, összegét és ebből a pályázó által vállalt összeget,
- h) gépkocsi tároló esetén a pályázó nevére szóló vagy az üzembentartói minőséget igazoló érvényes forgalmi engedély másolatát,
- i) a pályázó által aláírt bérleti szerződés tervezetét.
- j) pályázó köteles nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásainak megfelelően átlátható szervezetnek minősül.

(4) Érvényesnek csak az a pályázat fogadható el, amely a kiírásnak minden tekintetben maradéktalanul megfelel és a pályázó a pályázati hirdetményben meghatározott összegű biztosíték befizetését igazolja.

(5) Pályázónak a pályázati tárgyalásig lehetősége van a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a pályázó kizárását vonja maga után.

(6) A nyilvános pályázati tárgyaláson a bérbeadó, az érvényes pályázattal rendelkező pályázók és a jegyzőkönyvezető részvétele kötelező. A pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjaik útján vehetnek részt a tárgyaláson.

(7) Amennyiben a pályázat benyújtására nyitva álló határidőig csak egy pályázatot nyújtanak be, és az a hirdetményi feltételeknek mindenben megfelel, a pályázati tárgyalás tartása mellőzhető.

42. §

(1) A pályázat kiírását megelőzően az érvényes bérleti szerződéssel rendelkező helyiség bérlője szerződés módosítási igénye esetén írásban nyilatkozik arról, hogy milyen összegű bérleti díj mellett kívánja folytatni a bérleti jogviszonyt. Amennyiben a nyilatkozattételt elmulasztja, vagy a pályázati eljárás során más pályázó magasabb bérleti díjra tesz ajánlatot, úgy bérleti jogviszonya megszűnik.

(2) Pályázati tárgyalás tartása esetén, amennyiben más pályázó magasabb összegű bérleti díjra ajánlatot tesz, előbérleti jog illeti meg a bérlőt és a bérlőtársat egyenlő arányban és a használót.

(3) Nem adható bérbe a nem lakás céljára szolgáló helyiség az előbérleti jog jogosultja részére, ha azt bérleti díj vagy közüzemi díj hátralék terheli.

(4) Az előbérleti jog gyakorlása esetén a használó (bérlő), annak házastársa, özvegye, egyenes ágbeli rokona a piaci viszonyok alapulvételével kialakított bérleti díj tizenkétszeresének megfelelő összegű pénzbeli térítést az önkormányzat részére egy összegben a bérleti szerződés megkötésekor, vagy havi egyenlő részletekben köteles megfizetni. Amennyiben az arra jogosult a bérleti jogviszonyt öt évnél rövidebb időre kívánja meghosszabbítani, a tizenkét havi bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítést arányosan csökkenteni kell. A havi egyenlő részletekben történő fizetést a bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelemben kell a használónak

(bérlőnek), illetőleg házastársának, özvegyének, egyenes ágbeli rokonának kérelmezni, mely részletekben történő fizetés engedélyezhető azzal a feltétellel, hogy a megállapított havi részletek az első részlettel kezdődően, azután pedig minden év január 31. napjáig az előző évi KSH által közzétett inflációs ráta mértékével emelésre kerülnek.

14. Helyiség pályázati eljárásán kívül történő bérbeadásának feltételei

43. §

(1) Pályázati eljárás mellőzésével adható bérbe a helyiség:

- a) amennyiben a bérlő illetőleg annak házastársa, özvegye, egyenes ágbeli rokona a bérleti jogviszonyt a meghatározott időtartam elteltét követően – ugyanazon tevékenység végzésére – folytatni kívánja és a piaci viszonyok alapulvételével kialakított bérleti díj tizenkétszeresének megfelelő összegű pénzbeli térítést az önkormányzat részére egy összegben a szerződés megkötésekor, vagy havi egyenlő részletekben megfizeti. Amennyiben az arra jogosult a bérleti jogviszonyt öt évnél rövidebb időre kívánja meghosszabbítani, a tizenkét havi bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítést arányosan csökkenteni kell. A havi egyenlő részletekben történő fizetést a bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelemben kell a bérlőnek, illetőleg annak házastársának, özvegyének, egyenes ágbeli rokonának kérelmezni, mely részletekben történő fizetés engedélyezhető azzal a feltétellel, hogy a megállapított havi részletek az első részlettel kezdődően, azután pedig minden év január 31. napjáig az előző évi KSH által közzétett inflációs ráta mértékével emelésre kerülnek.
- b) amennyiben az albérlő ugyanazon tevékenységet folytatni kívánja és a piaci viszonyok alapulvételével kialakított bérleti díj tizenkétszeresének megfelelő összegű pénzbeli térítést az önkormányzat részére egy összegben a szerződés megkötésekor, vagy havi egyenlő részletekben megfizeti. Amennyiben a bérleti jogviszonyt öt évnél rövidebb időre kívánja folytatni, a tizenkét havi bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítést arányosan csökkenteni kell. A havi egyenlő részletekben történő fizetést a bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelemben kell a bérlőnek, illetőleg annak házastársának, özvegyének, egyenes ágbeli rokonának kérelmezni, mely részletekben történő fizetés engedélyezhető azzal a feltétellel, hogy a megállapított havi részletek, az első részlettel kezdődően azután pedig minden év január 31. napjáig, az előző évi KSH által közzétett inflációs ráta mértékével infláció mértékével emelésre kerülnek.;
- c) egyedi határozat alapján egyes, az egyesülési jog alapján létrehozott társadalmi szervezet részére;
- d) eseti bérbeadásra szóló szerződés alapján;
- e) rövid időtartamú bérbeadásra (legfeljebb három hónapra) szóló szerződés alapján
- f) pályáztatás eredménytelensége esetén, illetve a nyertes pályázó visszalépése esetén;
- g) ha a hasznosítandó helyiség közérdekű célt és az önkormányzat által ellátott oktatási, kulturális, egészségügyi és szociális feladat megoldását szolgálja;
- h) ha a jogszerű használónak a helyiséget az építési hatóság életveszélyessé nyilvánítása miatt kell kiüríteni, elhagyni;
- i) ha az önkormányzat az ingatlan meghatározott célra történő hasznosítását tartja indokoltnak.

(2) Mentessülnek az (1) bekezdés a)-b) pontjában rögzített pénzbeli térítés megfizetésének kötelezettsége alól a központi, a területi és helyi államigazgatási szervek, amennyiben a helyiséget közfeladatainak, kötelező feladatainak és a lakosság helyben történő ügyintézésének ellátása körében használják.

(3) Az eseti és a rövid időtartamú (legfeljebb három hónapra) szóló bérbeadásról az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet rendelkezik.

15. A helyiség bérbeadásának általános feltételei

44. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségre – ha törvény vagy e rendelet másképpen nem rendelkezik – legfeljebb 5 évre szóló határozott idejű, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó bérleti szerződés köthető.

(2) A Képviselő-testület egyedi ügyben hozott döntésével az (1) bekezdésben meghatározott időtartamot 5 évnél hosszabb, vagy határozatlan időtartamban is megállapíthatja.

45. §

(1) A bérlő a helyiség használatáért bérleti díjat és a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díját köteles megfizetni, havonta egy összegben, legkésőbb a tárgy hónap 15. napjáig, a bérbeadó által kiállított számla alapján, vagy amennyiben a számla kézhezvétele későbbi időpontra esik, a számla kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül.

(2) A bérleti díj mértékét bérlő és a bérbeadó megállapodása határozza meg. A bérleti díj és a külön szolgáltatási díj mértékét a bérlő és a bérbeadó a piaci viszonyoknak megfelelően, évente felülvizsgálhatja.

46. §

(1) Bérbeadó a helyiséget megtekintett állapotban, a bérleti szerződésben megjelölt felszereltséggel és időpontba köteles átadni.

(2) Bérlő köteles a helyiséget a bérleti szerződésben meghatározott rendeltetésnek megfelelően használni. Bérbeadó a rendeltetés szerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal, egyébként pedig szükség szerint ellenőrzi, melyet bérlő köteles tűrni.

47. §

Bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a helyiséget legalább az átadáskori állapotban és felszereltséggel elhelyezési és kártalanítási igény nélkül bérbeadónak visszaadni, kivéve, ha felek ettől eltérően állapodtak meg.

16. Az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételei

48. §

(1) A bérlő az általa bérelt helyiség vagy helyiségcsoport alapterületének legfeljebb 50 százalékát – a bérbeadó hozzájárulásával – albérletbe adhatja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti 50 százalékot úgy kell kiszámítani, hogy az utcára nyíló kirakattal határolt üzlethelyiség részhez hozzá kell számítani az üzlethez tartozó kiszolgáló helyiségekből (raktár, folyosó, mosdó, öltöző, stb.) az albérletbe adott üzlethelyiséggel arányos részt is.

(3) A bérbeadói hozzájárulás megadható, ha

- a) a bérlő az albérletbe adott helyiségre vagy helyiségrészre vonatkozóan az albérleti jogviszony időtartama alatt 100 százalékkal emelt összegű bérleti díjat fizet,
- b) az albérleti szerződés időtartama a 3 évet nem haladja meg,
- c) a bérlő bérleti jogviszonya nem áll felmondás alatt.

(4) A bérbeadó visszavonhatja hozzájárulását, ha az albérlő a helyiséget rendeltetésellenesen használja.

(5) A hozzájárulás nélküli albérletbe adás a bérleti jogviszony felmondását vonja maga után.

17. A bérleti jog átruházásához való hozzájárulás feltételei

49. §

(1) A helyiség bérleti jogának átruházásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérleti jogot átvenni szándékozó fél

- a) a gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel rendelkezik,
- b) által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,
- c) vállalja, hogy a szerződés megkötésével egyidejűleg a piaci viszonyok alapulvételével kialakított bérleti díj tizenkétszeresének megfelelő összegű pénzbeli térítést fizet az önkormányzatnak.

(2) Amennyiben a bérleti jogviszonyt öt évnél rövidebb időre kívánja folytatni, a tizenkét havi bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítést arányosan csökkenteni kell.

(3) A piaci viszonyok alapulvételével kialakított bérleti díj tizenkétszeresének megfelelő összegű pénzbeli térítés 60 havi egyenlő részletekben történő megfizetése engedélyezhető a bérbeadó részéről abban az esetben, ha a bérleti jogot átruházó úgy kívánja bérleti jogát átruházni, hogy a bérleti jogot átruházó jogi személyiségű, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságot, illetve egyéni vállalkozást alkotó természetes személyek köre megegyezik a bérleti jogot átvevő jogi személyiségű, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, illetve egyéni vállalkozást alkotó természetes személyek körével. A 60 havi egyenlő részletekben történő fizetés a bérleti jogot átvenni szándékozó fél kérelmére úgy engedélyezhető, hogy a megállapított havi részletek, már az első részlettel kezdődően, azután pedig minden év január 31. napjáig, az előző évi KSH által közzétett inflációs ráta mértékével infláció mértékével emelésre kerülnek.

(4) A piaci viszonyok alapulvételével kialakított bérleti díj tizenkétszeresének megfelelő összegű pénzbeli térítést 12 havi egyenlő részletekben történő megfizetése engedélyezhető a bérbeadó részéről abban az esetben, ha a bérleti jogot átruházó úgy kívánja bérleti jogát átruházni, hogy a bérleti jogot átruházó jogi személyiségű, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságot, illetve egyéni vállalkozást alkotó természetes személyek köre részben, de legalább 50%-ban megegyezik a bérleti jogot átvevő jogi személyiségű, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, illetve egyéni vállalkozást alkotó természetes személyek körével. A 12 havi

egyenlő részletekben történő fizetés a bérleti jogot átvenni szándékozó fél kérelmére úgy engedélyezhető, hogy a megállapított havi részletek, már az első részlettel kezdődően, azután pedig minden év január 31. napjáig az előző évi KSH által közzétett inflációs ráta mértékével infláció mértékével emelésre kerülnek.

(5) A (3)-(4) bekezdésekben szereplő 60 havi és 12 havi egyenlő részletekben történő piaci viszonyok alapulvételével kialakított bérleti díj tizenkétszeresének megfelelő összegű pénzbeli térítés megfizetése abban az esetben adható a bérbeadó részéről, ha a bérleti szerződésben a bérleti jogot átvevő vállalja a bérleti szerződés megszűnésekor fennmaradó tartozás egy összegben történő teljes kiegyenlítését.

(6) A bérbeadó a hozzájárulás megadását közérdekből megtagadhatja, ha a bérleti jogot átvenni szándékozó fél tevékenysége a bérlemény városon belüli helyére is tekintettel

- a) településrendezési és fejlesztési tervekkel ellentétes vagy
- b) környezetvédelmi okok miatt az adott helyen nem végezhető.

(7) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha a bérleti jogot átvenni szándékozó fél az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik, vagy ha az átadónak a helyiségbérlettel összefüggésben bérleti díj, vagy közüzemi díjhátraléka van

(9) A bérlő a helyiség bérleti jogának átruházásáról szóló elő-megállapodást annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles a bérbeadónak a hozzájárulás megadása érdekében megküldeni.

(10) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség fekvési helyét (település, helyrajzi szám, utca, házszám)
- b) a helyiség alapterületét,
- c) az eddig fizetett bérleti díj összegét,
- d) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
- e) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt díj megfizetését vállalja.

18. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek cseréjéhez való hozzájárulás feltételei

50. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek cseréjéhez a bérbeadó hozzájárulását kell kérni. A kérelemhez csatolni kell a bérlemények cseréjére vonatkozó szerződést.

(2) Határozott idejű bérleti szerződéssel bérbe adott helyiség, határozott idejű bérleti szerződéssel bérbe adott helyiségre történő cseréjénél a hozzájárulás csak akkor adható meg, ha

- a) a cserélő felek vállalják, hogy a bérleti jogviszonyuk, a helyiségekre korábban fennálló bérleti szerződésben rögzített határnapig marad fenn,
- b) a cserélő felek vállalják, hogy a bérbeadó által újonnan közölt, a helyiség használati értékéhez igazodó bérleti díjat megfizetik.

(3) Határozott idejű bérleti szerződéssel bérebe adott helyiség, határozatlan idejű bérleti szerződéssel bérebe adott helyiségre történő cseréjénél a hozzájárulás csak akkor adható meg, ha

- a) a cserélő felek vállalják, hogy a bérleti jogviszonyuk, a helyiségekre korábban fennálló bérleti szerződésben rögzített határnapig marad fenn,
- b) a határozatlan idejű bérleti szerződéssel hasznosított helyiségbe költöző fél vállalja, hogy az adott üzlethelyiségre megállapított bérleti jog értékének 50 százalékát a bérbeadónak a hozzájárulás megadását követő 8 napon belül megfizeti,
- c) a cserélő felek vállalják, hogy a bérbeadó által újonnan közölt, a helyiség használati értékéhez igazodó bérleti díjat megfizetik.

19. A bérlőtársi jogviszony

51. §

(1) Nem lakáscélú helyiségre bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha

- a) a helyiség méreténél fogva erre alkalmas,
- b) a bérlőtársak gondoskodnak a helyiség teljes területének rendeltetésszerű használatáról;
- c) bérleti díj hatszoros összegének megfelelő pénzbeli térítést egy összegben a szerződés megkötésekor vagy havi egyenlő részletekben megfizetik. A megállapított havi részletek, már az első részlettel kezdődően, azután pedig minden év január 31. napjáig az előző évi KSH által közzétett inflációs ráta mértékével infláció mértékével emelésre kerülnek.

(3) A bérlőtársi jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott pénzbeli térítés arányos, a jogviszony időtartamát figyelembe vevő része a kilépő bérlőtárs számára a bérbeadó részéről visszafizetésre kerül.

(4) A (3) bekezdésben megjelölt esetben a belépő új bérlőtárs a szerződés megkötésekor az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott pénzbeli térítésnek a bérleti jogviszony fennálló időszakára járó, arányos részét köteles a szerződés megkötésekor egy összegben a bérbeadó részére megfizetni.

(5) A bérlőtársi jogviszony megszüntetés esetén – amennyiben a kilépő bérlőtárs helyére nem lép új bérlőtárs – a megmaradó bérlőtársak kötelesek az Önkormányzat javára megfizetni a használaton kívüli helyiségrész bérleti díját fejenként egyenlő arányban.

20. Önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésének feltételei

52. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás vagy házingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a bérlő, vagy egyéb jogosult kérelmére a Képviselő-testület dönt.

(2) A vételi szándékot tartalmazó nyilatkozatot a Makói Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

(3) Ha az értékesítésre kijelölt lakóingatlanban határozott időre szóló bérleti, használati szerződés alapján elővásárlási joggal nem rendelkező bérlő lakik, és a lakás pályázati úton történő értékesítésére a bérleti vagy a használati szerződésben meghatározott idő letelte előtt

kerül sor, a lakás vételára 100 %-os forgalmi értéket figyelembe véve kívülálló vevő esetében a bérleti, használati szerződés időtartamából hátra levő hónapok szerint havi 1 %-kal csökkenthető. A csökkentés a forgalmi érték 50 %-át nem haladhatja meg.

(4) A határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlőt, és a használati szerződéssel rendelkező bérlőt elővásárlási jog illeti meg, ez esetben a lakás 100 %-os forgalmi értékét alapul véve az üresen álló lakóingatlanok értékesítésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

53. §

(1) A Képviselő-testület által értékesítésre kijelölt lakóingatlanokban lévő lakások vételi szándékot jelző bérlőinek a Polgármesteri Hivatal a Képviselő-testület által értékesítésre történt kijelöléstől számított 180 napon belül eladási ajánlatot tesz.

(2) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a vételárat
- b) fizetési feltételeket
- c) az ingatlanra vonatkozó lényeges adatokat
- d) az ajánlati kötöttség időtartamát.

(3) Az ajánlati kötöttség időtartama 90 nap.

54. §

Ha a bérlő vételi, elővásárlási jogával nem él, cserélni nem kíván és nem nyugdíjas, továbbá szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra nem jogosult, a lakást az elővásárlási jogra nyitva álló határidő elteltét követő 5 év után bármely más személy részére értékesíteni lehet.

55. §

(1) Az értékesítésre kerülő lakás vételárának megállapítására a felek független ingatlanforgalmi értékbecslőt bíznak meg, aki a vonatkozó rendeleteknek megfelelő módon és formában, figyelembe véve a helyi forgalmi értéket, értékbecslést köteles készíteni. Az értékbecslésben leírtakért mindenkor az elkészítésével megbízott szakértő a felelős.

(2) A forgalmi érték megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakás átalakítására, korszerűsítésére fordított, számlákkal igazolt, bérbeszámítással vagy egyéb más módon meg nem térített értéknövelő beruházások értékét, ha az átalakítást, korszerűsítést 5 éven belül a bérbeadó engedélyével végezte el.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakon túl, az önkormányzati lakásnak az Ltv. 49.§-a alapján történő eladásakor a forgalmi érték 80%-át kell figyelembe venni.

(4) Ha a vevő a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti 10 % árkedvezmény illeti meg.

56. §

(1) Amennyiben az adásvétel részletfizetéssel történik, akkor az első vételárrészlet összege a vételár 10 %-a.

- (2) A részletfizetés időtartama – amennyiben a bérlő rövidebb időt nem vállal – 15 év.
- (3) A vételárhátralékra a vevő a Ptk. 6:47. § (2) bekezdése szerinti kamat megfizetésére köteles.
- (4) A teljes kamatokkal növelt vételárhátralék erejéig az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.
- (5) A vételár teljes kiegyenlítéséig az elidegenítéshez csak akkor lehet hozzájárulni, ha a lakás elidegenítésének a célja másik – legalább azonos forgalmi értékű – beköltözhető lakóingatlan megszerzése, és a hozzájárulást kérő vállalja, hogy a vételárhátralék kiegyenlítéséig a másik ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom, a vételárhátralék és járulécai erejéig jelzálogjog illesse meg az Önkormányzatot.

57. §

- (1) Ha az elővásárlási joggal rendelkező személy a kedvezménnyel vásárolt lakást az adásvételt követő 5 éven belül elidegeníti, az eladó jogosult egyoldalú nyilatkozattal az eredeti vételáron azt visszavásárolni. A visszavásárlási jogot az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (2) Ha a vevő az elővásárlási jog alapján kedvezménnyel vásárolt lakást az adásvételt követő 5 éven belül elidegeníti, a vevő a lakás teljes forgalmi értékéből a vásárlás során kapott árengedményt a mindenkor esedékes késedelmi kamattal együtt köteles egy összegben az Önkormányzat részére megfizetni. Az árengedmény – a vonatkozó jogszabályban rögzített mindenkori késedelmi kamattal növelt összegének megfizetése – a tilalom ellenére történt értékesítés napjától esedékes.
- (3) Az eladó a részletfizetési kedvezményt megvonja és a hátralékos vételár, illetve kamata egy összegben esedékessé válik, ha a vevő egy naptári éven belül összesen négy havi törlesztő részlet tartozást halmozott fel. Az eladó a szerződéstől elállhat, ha a végrehajtás nem vezetett eredményre, vagy a körülményekből az következik, hogy nem vezetne eredményre. A felbontott szerződés kölcsönös elszámolás mellett az adásvételi szerződés időpontjára visszamenőleg megszűnik.

58. §

- (1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakás csak pályázat útján idegeníthető el.
- (2) A pályázatra a lakást az értékbecslés alapján megállapított teljes forgalmi értéken kell meghirdetni.

59. §

Az önkormányzati tulajdonú helyiség vételára – ha a helyiséget az Ltv. 58. §-ban meghatározott elővásárlási jog jogosultja veszi meg – az értékbecslésen alapuló forgalmi érték, melyet a vevő egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni.

60. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultja az ajánlat kézhezvételétől számított 60 napon belül köteles nyilatkozni. Amennyiben ezt elmulasztja, a helyiség kívülálló harmadik személy részére értékesíthető.

(2) Az elővásárlási jog jogosultja vételi ajánlatának megtételével egy időben igazolni köteles, hogy adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, illetve a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nem áll fenn.

61. §

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek csak pályázat útján értékesíthetők.

(2) A pályázatra a helyiséget az értékbecslés alapján megállapított teljes forgalmi értéken kell meghirdetni.

62. §

(1) A lakások és helyiségek elidegenítése esetén jelen rendeletben rögzített fizetési feltételek és kamatmértékek tekintetében különös méltánylást érdemlő esetben a Polgármester

- a) a fennálló tartozást mérsékelheti, átütemezheti illetve elengedheti,
- b) a megállapított kamat mértékét csökkentheti, elengedheti, az így fennmaradó tartozást átütemezheti,
- c) részletfizetési kedvezményt állapíthat meg.

(2) Különös méltánylást érdemlő eset különösen:

- a) kérelmező önhibáján kívüli fizetéseképtelenné válása,
- b) pénzügyi hiteligénylés átfutási idejének írásban rögzített, 60 napot meghaladó igérvény esete,
- c) szociális helyzet előre nem látott, jelentős mértékű romlása.

21. Vegyes és záró rendelkezések

63. §

Az önkormányzat vállalata és költségvetési szerve a vonatkozó önkormányzati rendelet keretei között önállóan határozza meg a feladat ellátásához biztosított helyiség, valamint szolgálati lakásai bérbeadásának feltételeit.

64. §

A bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület e rendeletben foglaltak szerint szerveire átruházza, melyek jogosultak az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben, az Ltv. 19. § (2) bekezdésében foglaltak alapján meghatározni a megállapodások tartalmát.

65. §

(1) Az önkormányzat az Ltv. és e rendelet keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazon adatokat, amelyek a bérbeadás, vagy adásvétel feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról szóló döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) A bérlő és a vele jogszerűen együtt költöző személyek, továbbá jogcím nélküli lakáshasználók vonatkozásában a személyes adatok kezelésére az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

66. §

E rendelet 2015. december 1. napján lép hatályba.

67. §

Hatályát veszti

1. az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 24/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelet,
2. az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 24/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 11/2014. (III. 27.) önkormányzati rendelet és
3. az egyes helyi rendeletek Makó város önkormányzata bizottságainak kialakításával összefüggő módosításáról szóló 22/2014. (X. 31.) önkormányzati rendelet 6. §-a.

Farkas Éva Erzsébet sk.
polgármester

Dr. Bálint-Hankóczy Beatrix sk.
jegyző

1 melléklet a ___/2015. (____) önkormányzati rendelethez

A lakbérek mértéke

Lakbér mértéke:

1. szociális alapon történő bérbeadás esetén:
 - a) összkomfortos, iparosított technológiával épült lakás: 190,- Ft/m²,
 - b) összkomfortos nem iparosított technológiával épült lakás: 210,- Ft/m²,
 - c) komfortos lakás: 165,- Ft/m²,
 - d) félkomfortos lakás: 80,- Ft/m²,
 - e) komfort nélküli lakás: 48,- Ft/m²

2. szabadpiaci feltételekkel bérbe adott ingatlanok esetén:
 - a) összkomfortos lakás: 688,- Ft/m²,
 - b) komfortos lakás: 625,- Ft/m²,
 - c) félkomfortos lakás: 563,- Ft/m²,
 - d) komfort nélküli lakás: 500,- Ft/m²

3. költségelven történő bérbeadás esetén:
 - a) összkomfortos, iparosított technológiával épült lakás: 380,- Ft/m²,
 - b) összkomfortos nem iparosított technológiával épült lakás: 420,- Ft/m²,
 - c) komfortos lakás: 330,- Ft/m²,
 - d) félkomfortos lakás: 160,- Ft/m²,
 - e) komfort nélküli lakás: 95,- Ft/m²