

**Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2013.(....) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és
elidegenítéséről**

Makó város önkormányzat képviselő-testülete lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(2), 4.§.(3),5.§ (3),12.§.(5), 19.§, 20.§ (3), 21.§ (6), 23.§ (3), 27.§ (2), 31.§ (2), 33.§ (3), 34.§.(1)-(3), 35.§ (2), 36.§ (2), 42.§.(2), 54.§ (1)-(3), 58. § (2)-(3), 62.§ (3), 68.§ (2), 86.§ (2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a.) és e.) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

I. fejezet

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendelet hatálya kiterjed Makó Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. Család: egy háztartásban életvitelszerűen együttlakó személyek.
2. Jövedelem: személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelemként meghatározott vagyoni érték munkavállalói járulékkal személyi jövedelemadóval, egészségbiztosítási és nyugdíjjárulékkal, magánnyugdíjpénztári tagdíjjal valamint a jövedelemadóról elismert költségekkel csökkentett része, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül. Nem minősül jövedelemnek
 - a) a temetési segély és
 - b) az alkalmanként adott átmeneti segély.
 - c) a lakásfenntartási támogatás,
 - d) a rendkívüli gyermekvédelmi támogatás,
 - e) a nevelőszülők számára fizetett külön ellátmány,
 - f) az anyasági támogatás,
 - g) a személyes gondoskodásért fizetendő személyi térítési díj
 - h) a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési támogatása.
3. Vagyon: az ingatlan, minden ingó dolog, készpénz, takarékbetét, értékpapír továbbá vagyoni értékű jog, amelynek forgalmi értéke a szociális törvényben meghatározott mértéket meghaladja.

MÁSODIK RÉSZ

A lakásbérlet szabályai

II. fejezet

3. A lakásbérlet létrejötte

3. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő, a bérbeadás célját szolgáló lakás (továbbiakban: önkormányzati bérlakás) bérbe adható:

- a) szociális helyzet alapján;
- b) szabadpiaci feltételekkel;
- c) költségelven;
- d) bérlőkijelölési jog alapján;
- e) lakáscsere útján;
- f) az e rendeletben meghatározott közérdekű célból, önkormányzati érdekből;
- g) otthonházban lévő lakáshoz jutás útján; ezen belül
 - ga) garzonlakáshoz jutás útján;
 - gb) nyugdíjasházban lévő lakáshoz jutás útján.

(2) Az (1) bekezdés a), b), c) és g) pontjában meghatározott jogcímen bérbe adandó lakásra a kérelmezőnek pályázatot kell benyújtania az önkormányzat pályázati felhívását követően. Az (1) bekezdés a) pontjában megnevezett jogcímen és a méltányossági alapon történő bérbeadás ez alól kivételt képez.

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

(4) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadásról a képviselő-testület dönt. A megüresedő önkormányzati bérlakás (1) bekezdés a), b), c) és g) pontjában megnevezett jogcím szerint történő kijelöléséről, valamint a pályázati kiírásról a Városfejlesztési, Városüzemelési, Lakásügyi és Turisztikai Bizottsága dönt.

(5) Önkormányzati bérlakásra – fő szabályként – csak legfeljebb 5 évre, határozott idejű vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti szerződés köthető, kivéve törvény vagy e rendelet eltérő rendelkezést író.

4. § (1) A 3. § (1) bekezdés a), b), c), e), f) és g) pontjában meghatározott bérbeadás esetén a bérleti jogviszony kezdetétől számítva a bérlő köteles életvitelszerűen a bérelt lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát előzetesen köteles írásban a bérbeadónak bejelenteni. Erről a bérleti szerződésben kifejezetten rendelkezni kell.

(2) Amennyiben a bérbevevő az (1) bekezdésben meghatározott feltételnek nem tett eleget, bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(3) A bérbeadó nem mondhatja fel a bérleti szerződést a bejelentett távollét alatt,

a) arra hivatkozással,

vagy

b) amennyiben a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.

III. fejezet

4. Önkormányzati bérlakás pályázati úton történő bérbeadásának általános feltételei

5. § (1) A pályázati kiírás teljes szövegét a polgármesteri hivatalában lévő hirdetőtáblán, és az önkormányzat hivatalos lapjában közzé kell tenni. A hirdetőtáblán történő közzéjelenés tétel 15 napnál rövidebb idő nem lehet. Az önkormányzat hivatalos lapjában történő megjelentetés a pályázati határidő letelte előtt legalább két alkalommal kell, hogy megtörténjen.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát;
- b) a bérbeadás jogcímét;
- c) a bérbeadás időpontjában a lakásra érvényes bérleti díj mértékét;
- d) szociális alapon bérbe adható önkormányzati bérlakás esetén
 - da) a feltételeket igazoló dokumentumokat, nyilatkozatokat;
 - db) a pályázó lakáskörülményeit leíró beadványt, illetve a pályázat egyéb szociális indokait;
- e) szabadpiaci alapon bérbe adható bérlakás esetében a lakbér - e rendeletben meghatározott - pontos összegét, valamint az óvadék mértékét;
- f) költségelven történő bérbeadás esetén
 - fa) a költségelvé lakbér ezen rendelet szerinti megállapításának és emelésének általános szabályait,
 - fb) a pályázattal érintett lakás lakbérének összegszerűen, egy hónapra vetítve, valamint az óvadék mértékét;
 - fc) azt a tájékoztatást, hogy a pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy a költségelvé lakbér ezen rendelet szerinti megállapításának szabályait ismeri, és elfogadja;
- g) a lakás bérbeadására vonatkozó egyéb feltételeket (helyreállítás, felújítás stb.);
- h) a pályázat tartalmára vonatkozó követelményeket;

- i) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét;
 - j) a pályázat elbírálásának idejét, közlésének módját;
 - k) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot;
 - l) szabadpiaci alapon és költségelven való bérbeadás esetén azt a feltételt, hogy képviselő-testület a lakbér mértékét minden év március 1-jével – legfeljebb a Ptk. 232. § (3) bekezdésében meghatározott kamat mértékével – emeli;
 - m) bánatpénzre vonatkozó fizetési kötelezettség előírásait és azt, hogy a pályázat eredménytelensége esetén – kivéve azt az esetet, hogyha a pályázó hibájából nem kerül sor a szerződéskötésre – a bánatpénz visszajár;
 - n) pályázati eljárásból való kizárás feltételeit.
- (3) Az óvadék mértéke szabadpiacon, valamint költségelven történő bérbeadás esetén a lakás két havi lakbérének megfelelő összeg.
- (4) Bánatpénzt köteles fizetni az önkormányzat részére minden pályázó, melynek összege szociális alapon bérebe adható önkormányzati bérlakás esetén 2.000,-Ft, költségelven történő bérbeadás esetén 8.000,- Ft, illetve szabadpiaci feltételekkel történő önkormányzati bérlakás bérebe adása esetén 16.000,-Ft. A bánatpénz befizetéséről szóló igazolást minden pályázó a pályázat benyújtásakor egyidejűleg köteles bemutatni és másolatát a pályázati anyagához csatolni. Eredményes pályázat esetén a bánatpénzt a bérleti díjba bele kell számítani, míg a pályázat eredménytelensége esetében – kivéve azt az esetet, hogyha a pályázó hibájából nem kerül sor a szerződéskötésre - a bánatpénzt 10 munkanapon belül a pályázó részére kamatmentesen vissza kell fizetni.
- (3) Amennyiben a pályázat nem felel meg a pályázati kiírásban foglaltaknak, azt 8 napos határidő kitűzésével vissza kell adni hiánypótlásra kell visszaadni. Ennek eredménytelensége esetén a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni.
- (5) A nyilvántartásba vett pályázatokat a Képviselő-testület Városfejlesztési, Városüzemelési, Lakásügyi és Turisztikai Bizottság megvizsgálja, sorolja, és a beadási határidőtől számított 30 napon belül javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a bérlő személyére. Szociális alapon bérebe adható lakás esetében az érintett bizottság tagjai szükség szerint környezettanulmányt végezhetnek. A környezettanulmány során a Városfejlesztési, Városüzemelési, Lakásügyi és Turisztikai Bizottság tagjai a pályázatban foglaltakról a helyszínen győződnek meg.
- (6) A pályázat nyertes az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül kötheti meg a bérleti szerződést a bérbeadóval. Amennyiben erre a pályázó hibájából nem kerül sor, abban az esetben pályázata, illetve kijelölése hatályát veszti és az általa befizetett bánatpénz összegét elveszíti.
- (8) A Képviselő-testület megjelölheti azt a sorrendben következő pályázót is, akivel a nyertes pályázó kiesése esetén bérleti szerződést lehet kötni.
- (9) A pályázati feltételek teljesülése esetén sem adható bérebe a pályázatot lakás – a visszalépés napjától számítva - 6 hónapig annak a pályázónak, akit a bérbeadó korábbi pályázaton nyertesként hirdetett ki, azonban a bérleti szerződés megkötésétől visszalépett, illetve 3 hónapig annak a pályázónak, akit a Képviselő-testület nyertes pályázó kiesése esetén bérleti szerződés kötésre sorrendben megjelöl, de a bérleti szerződés megkötésétől visszalépett. Visszalépésnek minősül, ha a nyertes pályázó a szerződéskötésre előírt határidő alatt a szerződést nem köti meg.
- (10) Amennyiben a pályázat a képviselő-testület megállapítása szerint valótlan adatokat, nyilatkozatokat tartalmaz, a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni.

IV. fejezet

5. Önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételei

6. § (1) Önkormányzati bérlakás szociális alapon csak annak a nagykorú Európai Közösségi állampolgár pályázónak adható bére, aki megfelel a rendeletben előírt feltételeknek, és akivel szemben nem áll fenn kizáró ok.
- (2) Szociális alapon pályázat akkor nyújtható be, ha a pályázó:
- a) és a vele együtt költöző családtagjainak egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg:
 - aa) egy vagy két gyermeket nevelő vagy gyermektelen család esetén a mindenkori nyugdíjminimum kétszeresét; három vagy több gyermeket, illetve fogyatékos gyermeket nevelő család esetében a mindenkori nyugdíjminimum másfélszeresét ;
 - ab) egyedülálló esetén a mindenkori nyugdíjminimum két és félszeresét.
 - b) legalább 5 éve bejelentett lakóhellyel rendelkezik Makó Város közigazgatási területén vagy munkahelye legalább 5 éve a városban van;
 - c) továbbá a vele együtt költöző személyek együttesen 500.000 F. forgalmi értékűnél nagyobb ingó vagyonnal továbbá vagyoni értékű joggal nem rendelkeznek, valamint;
 - d) a maga és vele együtt költöző családja lakhatását önerőből biztosítani nem képes.
- (3) Az egy főre eső havi nettó jövedelem megállapításánál a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapot kell figyelembe venni.
- (4) Nem jogosult - a (3) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén sem - szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra az a személy:
- a) aki, valamint a vele együtt költöző családtagja az ország területén bárhol rendelkezik, vagy már rendelkezett önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, üdülõvel, beépíthető lakótelekkel, üdülõtelekkel, és azt a pályázati ajánlat benyújtását megelőző 5 éven belül elajándékozta, vagy elidegenítette.
 - b) aki Makó városban önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyáról 5 éven belül pénzbeli térítés ellenében lemondott;
 - c) akinek bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg.
 - d) akinek jövedelme nem nyújt fedezetet a lakbér és közüzemi díjak megfizetésére.

- (5) A (4) bekezdés f) pontja alapján kizáró ok akkor állapítható meg, ha az egy főre eső havi nettó jövedelem:
- egyedülálló pályázó és összkomfortos, valamint komfortos komfortfokozatú lakás esetén nem éri el legalább a mindenkori nyugdíjminimum 50%-a összegének 1,7-szeresét;
 - nem egyedülálló és összkomfortos, valamint komfortos komfortfokozatú lakás esetén nem éri el legalább a mindenkori nyugdíjminimum 50%-a összegének 1,2-szeresét,
 - egyedülálló pályázó és félkomfortos vagy komfort nélküli komfortfokozatú lakás esetén nem éri el legalább a mindenkori nyugdíjminimum 50%-a összegének 1,2-szeresét;
 - nem egyedülálló pályázó és félkomfortos vagy komfort nélküli komfortfokozatú lakás esetén nem éri el legalább a mindenkori nyugdíjminimum 50%-át.
- (6) A (4) bekezdés a) pontja vonatkozásában önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányadnak kell tekinteni azt is, ha a résztulajdonost legalább egy szoba kizárólagos, az egyéb helyiségek vonatkozásában pedig közös használati jog illeti, vagy illetve meg. Az öröklés útján szerzett hasznélvezeti joggal terhelt ingatlan, ingatlanrész, amennyiben azt nem az igénybejelentő örökös, hanem a hasznélvezeti jog jogosultja használja, ebben a vonatkozásban nem kell figyelembe venni.
- (7) A képviselő-testület különös méltánylást érdemlő esetben üresen álló vagy megüresedő önkormányzati bérlakást szociális helyzet alapján bérbeadhat, ha
- a két - vagy többgyerekes családok esetében a család- és gyermekvédelmi, a család egyben tartását célzó szempontok érvényesítése indokolja azt,
 - a saját és a vele együttköltöző családtagjai lakhatási feltételei nem felelnek meg a közegészségügyi feltételeknek, és azt önerejükől nem képesek megoldani,
 - a kérelmezőnek és a vele együttköltöző családtagjainak az egy főre eső havi nettó jövedelme legfeljebb 10%-kal haladja meg a 6.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti jövedelemhatárokat.
- (8) A méltányossági szempontok figyelembevételére alapján a képviselő-testület mérlegelési jogkörében eljárva dönt az önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásáról.
- (9) A családi és lakhatási körülmények vizsgálata során a Városfejlesztési, Városüzemelési, Lakásügyi és Turisztikai Bizottság környezetanulmányt végez a méltánylás feltételeinek megállapítására. A Városfejlesztési, Városüzemelési, Lakásügyi és Turisztikai Bizottság a döntéshozatali eljárás szakaszában előzetes véleményezési és rangsorolási jogkört gyakorol.
- (10) A kérelemhez csatolni kell a feltételek alátámasztására szolgáló alábbi dokumentumokat:
- a jövedelemről szóló igazolást,
 - Makó Város közigazgatási területén található bejelentett lakóhely és munkahely igazolását,
 - az együttköltöző családtagok számáról szóló nyilatkozatot,
 - a lakbér és a közüzemi díjak megfizetésének vállalására vonatkozó nyilatkozatot,
 - a kérelmező lakáskörülményeinek leírását.
- (11) A szociális önkormányzati bérlakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:
- összkomfortos komfortfokozatú lakás esetében ha
 - iparosított technológiával épült: **190,-Ft/m²**
 - nem iparosított technológiával épült: **210,-Ft/m²**
 - komfortos komfortfokozatú lakás esetében: **165,-Ft/m²**
 - félkomfortos komfortfokozatú lakás esetében: **80,-Ft/m²**
 - komfortnélküli komfortfokozatú lakás esetében: **48,-Ft/m²**
7. § (1) A képviselő-testület szociális önkormányzati bérlakás pályázati kiírásában az elbírálás során fiatal házaspár pályázó esetén előnyként jelölheti meg azt a körülményt, ha a fiatal házaspár lakás gondja hosszú távú megoldása érdekében Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménnyel - legalább a bentlakás időtartamára - lakáscélú előtakarékosági szerződés köt, és azt a szerződésben foglaltak szerint folyamatosan fizeti. Ez esetben a fiatal házaspárnak hozzá kell járulniuk ahhoz, hogy a lakáscélú előtakarékosági szerződés teljesítését a Városfejlesztési, Városüzemelési, Lakásügyi és Turisztikai Bizottság 6 hónaponként ellenőrizze.
- (2) Ha a fiatal házaspár bérlő az előtakarékosági vállalatát nem teljesíti, a lakásbérleti jogviszonyát a képviselőtestület erre tekintettel – 6 hónapos felmondási idővel – felmondhatja.
- (3) Az elvárt lakáscélú megtakarítás éves minimális nagyságrendjét a pályázati kiírásban meg kell jelölni.
- (4) A pályázatok elbírálásánál előnyt élvez továbbá az a pályázó, figyelembe véve a kiskorú gyermekek számát és a legmagasabb egy főre eső havi nettó jövedelmet, aki a rendeletben meghatározott összes feltételnek megfelel – sorrendiségben:
- aki kiskorú gyermek(ek) eltartásáról gondoskodik,
 - akinek családjában tartósan beteg, mozgáskorlátozott személy él.
8. § (1) Szociális helyzet alapján igényelt önkormányzati bérlakásra bérleti szerződés legfeljebb 5 évi határozott időtartamra köthető.
- (2) A bérlő kérelmére a lakásbérleti szerződés lejártakor további 5 évi időtartamra meghosszabbítható mindaddig, amíg a jogosultság feltételei fennállnak.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt rendelkezés nem alkalmazható, ha

- a) a bérlőnek bérleti- illetve közüzemi díjtartozása van,
b) a bérlő az önkormányzati bérlakásra jogosultság feltételeit nem igazolja ezen fejezet rendelkezései szerint.
- (4) Ha a jogosultság feltételei nem állnak fenn, bérlő kifejezett kérelmére költségelven köthető vele újabb lakásbérleti szerződés, feltéve, hogy
- a) a bérlőnek bérleti- illetve közüzemi díjtartozása nincs, és
b) a lakásbérleti jogviszonya időtartamára kettő évre visszatekintve három hónapot meghaladóan díjtartozása nem volt.
- (5) Amennyiben a bérlő a költségelven történő lakásbérlet feltételeit nem vállalja, a lakásbérleti szerződés lejártakor - kártalanítási igény nélkül - elhelyezéséről maga köteles gondoskodni és köteles a lakást elhagyni.
- (6) A (4) bekezdésben foglalt rendelkezés a bérlő által lakott bérlakásra nem alkalmazható, ha a bérlakást az önkormányzat a bérlakásállomány növelését szolgáló központi költségvetés Állami Támogatású Bérlakás Program előirányzatából pályázat útján, ezen a jogcímen nyert támogatás segítségével vásárolta, vagy építette. Ez esetben a bérlőnek csak költségelven működtethető önkormányzati bérlakás ajánlható fel. Ha ilyen lakással a bérbeadó nem rendelkezik, a bérlő a lakásbérleti szerződés lejártakor - kártalanítási igény nélkül - elhelyezéséről maga köteles gondoskodni és köteles a lakást elhagyni.
- (7) A szociális alapon bérebe adott lakásoknál a bérleti szerződés lejártakor a bérbeadó környezettanulmányt végez, és a helyszínen meggyőződik a bérlő körülményeiről a hosszabbítást megelőzően.

V. fejezet

6. Önkormányzati bérlakás szabadpiaci feltételekkel történő bérbeadásának feltételei

9. § (1) Szabadpiaci feltételekkel bérbeadott lakásnak minősül az az önkormányzati bérlakás, melyet a képviselő-testület ezen fejezet rendelkezései alapján ad bérebe.
- (2) Az egyes lakások lakbérének pontos összegét a Városfejlesztési, Városüzemelési, Lakásügyi és Turisztikai Bizottság határozza meg a (3)-(5) bekezdések alapján.
- (3) A szabadpiaci feltételekkel bérbe adható bérlakás lakbér alapjának havi mértéke:
- összkomfortos lakás esetén **688,-Ft/m²**
 - komfortos lakás esetén **625,-Ft/m²**
 - félkomfortos lakás esetén **563,-Ft/m²**
 - komfort nélküli lakás esetén **500,-Ft/m²**
- (4) A lakbér mértéke függ az (3) bekezdésben felsorolt tényezőkön kívül:
- a lakás állapotától, minőségétől, ennek megfelelően a Városfejlesztési, Városüzemelési, Lakásügyi és Turisztikai Bizottság a lakbér megállapításánál a (3) bekezdésben meghatározott tényezők figyelembevételével meghatározott összegtől legfeljebb 20%-kal eltérhet;
 - a lakás fekvésétől, ennek megfelelően a Városfejlesztési, Városüzemelési, Lakásügyi és Turisztikai Bizottság a lakbér megállapításánál az (3) bekezdésben meghatározott tényezők figyelembevételével meghatározott összegtől legfeljebb 50%-kal eltérhet.
- (5) A (3) és (4) bekezdésben meghatározott feltételeket együttesen is figyelembe lehet venni.
- (6) Nem tehet pályázati ajánlatot:
- aki Makó városban önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyával rendelkezik,
 - akinek - az adott lakás pályázati kiírásának időpontjában - Makó Város Önkormányzata felé lakbér hátraléka áll fenn,
 - ha a pályázó és a vele együtt költöző családtagjai havi átlagos nettó összjövedelmének 33%-a kevesebb, mint a megpályázott lakás havi lakbére.
- (7) Nem minősül jövedelemnek az alkalmi munkából származó jövedelem.
- (8) A (6) bekezdés a.) pontja alól kivétel abban az esetben tehető, ha a – közüzemi díj hátralékkal nem rendelkező - pályázó a szociális alapon bérbeadott 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.
- (9) A képviselő-testület a bérlő személyéről - a Városfejlesztési, Városüzemelési, Lakásügyi és Turisztikai Bizottság javaslata alapján - a pályázó havi átlagos nettó jövedelmét, illetve a pályázó és a vele együtt költöző családtagjai havi átlagos nettó összjövedelmét figyelembe véve dönt.

VI. fejezet

7. Önkormányzati bérlakás költségelven történő bérbeadásának feltételei

10. § (1) Költséggelven azok az önkormányzati bérlakások kerülhetnek bérbeadásra, melyeket a képviselő-testület
- a) a bérlakásállomány növelését szolgáló központi költségvetés Állami Támogatású Bérlakás Program előirányzatából pályázat útján, ezen a jogcímen nyert támogatás segítségével vásárolt, vagy épített, illetve
 - b) kifejezetten erre a célra kíván bérbe adni.
- (2) Költséggelven bérbeadásra kerülő önkormányzati bérlakások lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:
- a) összkomfortos komfortfokozatú lakás esetében ha
 - aa) iparosított technológiával épült: **380,-Ft/m²**
 - ab) nem iparosított technológiával épült: **420,-Ft/m²**
 - b) komfortos komfortfokozatú lakás esetében: **330,-Ft/m²**
 - c) félkomfortos komfortfokozatú lakás esetében: **160,-Ft/m²**
 - d) komfortnélküli komfortfokozatú lakás esetében: **95,-Ft/m²**,
- azzal hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnik az adott lakásra vonatkozóan, abban az esetben a lakás lakbérére nem lehet kevesebb az utolsó naptári évben fizetett lakbér havi összegénél.
- (3) Ha a (2) bekezdés szerint meghatározott lakbér nem fedezi az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeit, a képviselőtestület a lakbér mértékét a (2) bekezdésben foglaltaknál magasabb mértékben is megállapíthatja addig a mértékig, míg a lakbér az említett költségeket fedezi.
- (4) Nem tehet pályázati ajánlatot
- a) aki (vagy házastársa, élettársa) Makó városban önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyával rendelkezik, vagy
 - b) akinek (vagy házastársának, élettársának) Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelete alapján az önkormányzat követelésállományába tartozó lakbér, bérleti díj, lakáscélú kamatmentes támogatás vonatkozásában legalább 3 hónapot meghaladó hátraléka áll fenn vagy az elmúlt 5 évben 3 hónapot meghaladó hátraléka állt fent Makó Város Önkormányzata felé, ideértve a behajthatatlan követeléseket is,
 - c) aki (vagy házastársa, élettársa) korábban Makó városban önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyával rendelkezett, de a bérleti jogviszony megszűnésekor 3 hónapot meghaladó rendezetlen közüzemi díj hátraléka állt fenn,
 - d) aki, vagy a pályázó és a vele együtt költöző családtagjai egy főre eső havi átlagos nettó összjövedelme nem haladja meg a szociális alapon bérbe adható lakásoknál figyelembe vett jövedelemhatárokat.
- (5) Nem minősül jövedelemnek az alkalmi munkából származó jövedelem.
- (6) A pályázók közül előnyt élvez az a pályázó – sorrendiségben -
- a) aki, (akik) legalább egy éve makói bejelentett lakóhellyel - vagy három éve makói bejelentett tartózkodási hellyel – rendelkezik,
 - b) akinek magasabb havi átlagos nettó jövedelme, vagy a pályázó és a vele együtt költöző családtagjai havi átlagos nettó összjövedelme.

VII. fejezet

8. Önkormányzati bérlakás bérlőkijelölési jog alapján történő bérbeadásának feltételei

11. § (1) A Képviselő-testület - megállapodás alapján- a (2) bekezdésben meghatározott feltételek mellett legfeljebb kétszeri bérlőkijelölési jogot biztosíthat más - nem önkormányzati - vállalat, intézmény, társadalmi és gazdasági szervezet részére.
- (2) Az egyszeri bérlőkijelölési jog ellenértéke a lakás forgalmi értékének 50 %-a, kétszeri bérlőkijelölési jog a forgalmi érték 75 %-ának megfelelő összeg.
- (3) 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.
- (4) A bérlőkijelölési joggal érintett lakásokra egyebekben jelen rendelet előírásait kell alkalmazni.

VIII. fejezet

9. Önkormányzati bérlakás lakáscsere útján történő bérbeadásának feltételei

12. § (1) Az önkormányzati bérlakás bérlője a bérlakása vonatkozó bérleti jogát kizárólag másik lakásra cserélheti.
- (2) A bérbeadó önkormányzat a lakáscseréhez történő előzetes írásbeli hozzájárulás megadása előtt a cserepartnertől bekéri

- a) a meglévő lakástulajdonát tanúsító tulajdoni lap hiteles másolatát, illetve
 - b) lakásbérlet esetén a lakásbérleti szerződés másolatát, valamint a bérbeadó írásbeli nyilatkozatát arról, hogy az önkormányzati lakás jelenlegi bérlőjével lakásbérleti szerződést kíván kötni.
- (3) A bérbeadó önkormányzat jogosult a helyszínen is ellenőrizni, hogy a megjelölt ingatlan ténylegesen létezik-e, és lakható állapotban van-e.
- (4) A bérbeadó a lakáscseréhez történő hozzájárulását nem adhatja meg, ha:
- a) az elcserélni kívánt önkormányzati bérlakás bérleti szerződése határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szól és a csere folytán bérleti jogot szerző határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni;
 - b) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati bérlakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul;
 - c) a lakás feletti rendelkezési jog vagy a lakásbérleti jog, hatósági vagy bíróság előtti eljárásban vitatott;
 - d) az elcserélni kívánt önkormányzati bérlakás bérlőjének az bérbeadó felé lakbér- illetve közüzemi díjhátraléka van, és a lakáscsere jóváhagyásáról szóló döntést megelőzően a bérlő tartozásait (tartozásait) nem egyenlíti ki;
 - e) a cserélő felek nem csatolják be a lakáscseréhez történő hozzájárulás érdekében az elbírálásához szükséges azon iratokat, melyekkel a bérbeadó nem rendelkezik.
- (5) A lakáscseréhez történő hozzájárulás a képviselő-testület hatásköre.

IX. fejezet

10. Önkormányzati bérlakás közérdekű célból, illetve önkormányzati érdekből történő bérbeadásának feltételei

13. § (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) katasztrófa helyzet, közveszély elhárítása miatt,
 - c) közfeladatot ellátó vagy az önkormányzati alapellátás magasabb színvonalú ellátása érdekében felsőfokú végzettségű szakember (köztisztviselő, közalkalmazott) elhelyezése miatt van szükség.
- (2) A (1) bekezdés b) és c) pontja szerint történő bérbeadás feltétele, hogy az érintett Makó város területén beköltözhető lakással ne rendelkezzen.
- (3) Önkormányzati bérlakásra
- a) városrendezési célok megvalósítása érdekében lefolytatott kisajátítás esetében bármilyen időtartamra;
 - b) katasztrófa helyzet, közveszély elhárítása miatt legfeljebb öt éves időtartamra;
 - c) közfeladatot ellátó vagy az önkormányzati alapellátás magasabb színvonalú ellátása érdekében felsőfokú végzettségű szakember (köztisztviselő, közalkalmazott) elhelyezése érdekében legfeljebb öt éves időtartamra
- köthető lakásbérleti szerződés.
- (4) A képviselő-testület a döntés meghozatalakor dönt arról, hogy az érintett lakásbérleti jogviszonyának időtartama alatt szociális, vagy szabadpiaci lakbért kell-e fizetnie.
- (5) A bérlő kérelmére a lakásbérleti szerződés további legfeljebb 5 évi időtartamra meghosszabbítható mindaddig, amíg a bérlőkijelölésre okot adó helyzet fennáll. Az újabb bérlőkijelöléskor a (4) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (6) Ha a jogosultság feltételei nem állnak fenn, bérlő kérelmére költségelven köthető újabb bérleti szerződés, feltéve, hogy a bérlőnek bérleti- illetve közüzemi díjtartozása nincs. Amennyiben a bérlő ennek feltételeit nem vállalja, a lakásbérleti szerződés lejártakor - kártalanítási igény nélkül - elhelyezéséről maga köteles gondoskodni és köteles a lakást elhagyni.
- (7) Szociális lakbért fizet akinek, és együtt költöző családtagjainak egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg:
- a) egy vagy két gyermeket nevelő vagy gyermektelen család esetén a mindenkori nyugdíjminimum kétszeresét
 - b) három vagy több gyermeket, vagy fogyatékos gyermeket nevelő család esetén a mindenkori nyugdíjminimum másfélszeresét
 - c) egyedülálló esetén a mindenkori nyugdíjminimum két és félszeresét
- (8) Költségelvű lakbért fizet akinek és együtt költöző családtagjainak egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a szociális alapon bérbe adható lakásoknál figyelembe vett jövedelemhatárokat.
- (9) Szabadpiaci lakbért fizet akinek, és együtt költöző családtagjainak egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a bérbe adott lakás havi lakbérének 3,3-szeresét.
-

(10) Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbe adott lakásoknál a lakbér megállapításánál minden évben március 31. napjáig, és a szerződés hosszabbítások esetén is környezetanulmányt kell végezni. Amennyiben a bérlő jövedelmében változás áll be, a képviselő-testület állapítja meg az új lakbéréket. Ha a jogosultság feltételei nem állnak fenn, akkor a bérlő jövedelmi viszonyait alapul véve lehet vele lakásbérleti szerződést kötni, azzal, hogy itt is évenként környezetanulmányt kell végezni.

X. fejezet

11. Fiatalok garzonházában lévő önkormányzati bérlakások bérbeadásának általános feltételei

14. § (1) Önkormányzati bérlakás fiatalok garzonházában annak adható bérbe, aki:

- a) állandó jellegű kereső tevékenységet végez, és lakáscélú előtakarékoskosságot vállal és teljesít, ha a 35. életévet még nem töltötte be, és házastársi, vagy élettársi kapcsolatban áll, vagy
- b) felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos házasa, vagy élettársi kapcsolatban álló hallgatója, és
- c) az érintett fiatal vagy házastársa, illetőleg élettársa lakástulajdonnal, vagy önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyával nem rendelkezik.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja alapján történő bérbeadás további feltétele, hogy

- a) az érintett fiatal vagy házastársa, illetőleg élettársa Makón éljen vagy Makón dolgozzon;
- b) a bérlő vagy házastársa illetőleg élettársa, mint bérlőtárs vállalja, hogy Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménnyel - legalább a bentlakás időtartamára - lakáscélú előtakarékoskossági szerződés köt, és azt a szerződésben foglaltak szerint folyamatosan fizeti;
- c) a bérlő vagy házastársa illetőleg élettársa, mint bérlőtárs hozzájáruljon ahhoz, hogy a lakáscélú előtakarékoskossági szerződés teljesítését a Városfejlesztési, Városüzemelési, Lakásügyi és Turisztikai Bizottság 6 hónaponként ellenőrizze;
- d) tulajdonukban nincs beköltözhető lakástulajdon, önálló lakásnak minősülő, beköltözhető tulajdoni hányad; és nem rendelkeznek önkormányzati bérlakás bérleti jogával;

(3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti lakáscélú előtakarékoskossági szerződésből származó lakáscélú megtakarítás nem lehet alacsonyabb, mint a garzonházi lakrész bekerülési költségének 5 %-a.

15. § (1) A fiatalok garzonházába történő elhelyezés időtartama legfeljebb 5 év. Lejártaival a lakást üresen, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell bérbeadó számára visszaadni, és elhelyezéséről a bérlő maga köteles gondoskodni.

(2) A fiatalok garzonházába a bérlő a gyermeke kivételével más személyt nem fogadhat be.

(3) A fiatalok garzonházában lévő lakrészt elcserelni, lakásbérleti jogviszonyt folytatni, bérlőtársi jogviszonyt létesíteni - kivéve a házastársat - létesíteni nem lehet.

(4) A fiatalok garzonházában lévő lakrész lakbérére a szociális alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások lakbérére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

16. § (1) A fiatalok garzonházában megszűnik a lakásbérleti jogviszony:

- a) a lakásbérleti szerződésben meghatározott idő elteltével;
- b) ha a bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszünteti;
- c) ha a bérlő keresőtevékenysége 90 napnál hosszabb időre megszűnik, vagy az előtakarékoskosságra vállalt kötelezettségének nem tesz eleget;
- d) ha a bérlő hallgatói jogviszonya megszűnik.

(2) Ha a képviselőtestület a fiatalok garzonházát a bérlakásállomány növelését szolgáló központi költségvetés Állami Támogatású Bérlakás Program előirányzatából pályázati úton elnyert támogatással építette, az (1) bekezdés c) és d) pontja esetében a lakásbérleti jogviszonyt a bérlővel - legfeljebb 6 hónapos felmondási idővel - köteles megszüntetni.

(3) Ha a képviselőtestület a fiatalok garzonházát a bérlakásállomány növelését szolgáló központi költségvetés Állami Támogatású Bérlakás Program előirányzatából pályázati úton elnyert támogatással építette, és a fiatalok garzonházában lévő lakrészekre elegendő számú fiatal házaspár vagy élettárs nem jelentkezik, a képviselőtestület a lakást költségelven bérbe adhatja.

(4) A garzonlakásra egyebekben az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni

XI. fejezet

12. Önkormányzati bérlakás pályázati eljárásán kívül történő bérbeadásának feltételei

17. § (1) Pályázati eljárás mellőzésével, az önkormányzat képviselő testület jóváhagyásával adható bérbe a lakás, amennyiben a bérlő, vagy az arra jogosult a bérleti jogviszonyt a meghatározott időtartam elteltét követően folytatni kívánja.

(2) A bérlő kérelmére a lakásbérleti szerződés lejártakor további 5 évi időtartamra meghosszabbítható, feltéve, hogy

- a) a bérlőnek bérleti és közüzemi díjtartozása nincs, és
- b) a lakbérleti jogviszonya időtartamára kettő évre visszatekintve három hónapot meghaladóan díjtartozása nem volt.

XII. fejezet

13. A lakásbérlet megszűnésének feltételei

18. § (1) A bérbeadó és a bérlő a szociális önkormányzati bérlakásra vonatkozóan kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntetheti úgy, hogy a bérbeadó választása szerint a bérlő részére:

a) másik, a bérlő megítélése szerint kedvezőbb jellemzőkkel rendelkező önkormányzati bérlakást ad bérbe (továbbiakban: minőségi csere), vagy

b) másik önkormányzati bérlakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.

(2) Az (1) bekezdés b) pontjában foglalt rendelkezés csak akkor alkalmazható, ha a lakásbérleti szerződés határozatlan időre szól.

(3) A pénzbeli térítés összegét a lakás forgalmi értéke alapján kell meghatározni. A térítési díj mértéke: a lakás beköltözhető forgalmi értékének 20 százaléka.

(4) A megállapodáshoz, a pénzbeli térítés fizetéséhez a Képviselő-testület hozzájárulása szükséges.

(5) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez szükséges pénzügyi fedezet nagyságát a Képviselő-testület éves költségvetési rendelet megalkotásakor külön rendelkezésben jelöli meg. Ettől a költségvetési kerettől felfelé eltérni csak akkor lehet, ha ehhez a képviselő-testület a hivatkozott rendeletet módosítja.

19. § Ha az önkormányzati bérlakás átalakítása, korszerűsítése vagy lebontása esetén a bérbeadó úgy állapodik meg a bérlővel, hogy részére cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet, a pénzbeli térítés összege az önkormányzati bérlakás forgalmi értékének 50 %-a. Önkormányzati érdekből indokolt esetben a pénzbeli térítés összege korlátlanul emelhető.

XIII. fejezet

14. Önkormányzati bérlakás más célra történő használatának feltételei

20. § Önkormányzati bérlakás csak lakás céljára adható bérbe.

XIV. fejezet

15. Önkormányzati bérlakásba történő befogadás feltételei

21. § (1) A bérlő a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben foglaltakon kívül csak

a) élettársát,

b) testvérét

fogadhatja be. A befogadáshoz képviselő-testület írásbeli hozzájárulása szükséges.

(2) Az élettárs és a testvér befogadásához való hozzájárulást meg kell tagadni, ha a befogadni szándékozott személy az önkormányzat területén saját tulajdonú lakással vagy önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogával rendelkezik.

XV. fejezet

16. A bérlőtársi jogviszony

22. § (1) Bérlőtárssá válhat az a nagykorú személy, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül 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 és/vagy közüzemi díj tartozása van,

b) a leendő bérlőtárs az ország területén bárhol önkormányzati bérlakással, önálló lakástulajdonnal rendelkezik,

(4) A bérlő a bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló kérelme benyújtását megelőző öt éven belül bérlakásának bérleti jogáról, vagy bérlőtársi jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében lemondott, a tulajdonában lévő lakást elidegenítette.

(5) A bérlőtársi jogviszony létesítésének kérdésében a Képviselő-testület dönt.

XVI. fejezet

17. A tartási szerződés

23. § (1) A 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.

(3) A bérbeadói hozzájárulás megadása a képviselő-testület hatásköre.

XVII. fejezet

18. Önkormányzati bérlakás albérletbe adásának feltételei

24. § (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) az önkormányzati bérlakásban élőkre az albérletbe adást követően nem jut legalább 6 m² alapterületű szoba.

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

(4) A bérbeadói hozzájárulás megadása a képviselő-testület hatásköre.

XVIII. fejezet

19. A felek jogai és kötelezettségei

25. § (1) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő megállapodnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodásnak tételesen rögzítenie kell

a) az elvégzendő munkákat,

b) a kezdés és befejezés határidejét és

c) a mindkét fél által elfogadott, szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget.

(2) A megállapodásban rögzíteni kell azt is, hogy a bérlő ráfordításait milyen formában, mértékben és időtartam alatt nyerheti vissza.

26. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell

a) az elvégzendő munkák megjelölését,

b) megkezdésének és befejezésének határidejét,

c) költségeit,

d) a költségek viselésének feltételeit és módját, valamint

e) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles megkérni.

(2) A bérbeadó a költségeket csak abban az esetben vállalhatja át, ha a lakás komfortfokozata ezáltal növekszik, és a bérlő egyidejűleg vállalja a lakás új komfortfokozatának megfelelő magasabb összegű lakbér megfizetését.

27. § A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente egy alkalommal a bérlő előzetes, legalább 8 nappal korábban megküldött írásbeli értesítése mellett, és a bérlő szükségtelen zavarása nélkül ellenőrzi, a bérlő köteles az ellenőrzést tűrni.

XIX. fejezet

20. A lakáshasználati díj

28. § (1) A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat köteles fizetni.
(2) A lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével, kéthavi lakbérnek megfelelő összeg. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásra tarthat igényt.

XX. fejezet

21. Önkormányzati bérlakások elidegenítésének feltételei

27. § (1) Ha az önkormányzati bérlakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték
- 80 %-a összkomfortos komfortfokozatú és komfortos komfortfokozatú lakás esetében;
 - 35 %-a félkomfortos és komfort nélküli lakás esetén.
- (2) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egy összegben vagy részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg. Részletfizetés esetén vevő köteles a szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár 10 százalékának egyösszegben történő megfizetésére.
- (3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a vételár megfizetését a szerződéskötéskor egy összegben vállalja 10 % mértékű kedvezmény illeti meg.
- (4) Részletfizetés esetén a vevő a Ptk. 232.§ (3) bekezdése szerinti kamat megfizetésére köteles.
28. § (1) Amennyiben a vevő a fizetési feltételek tekintetében a szerződésben vállalt kötelezettségét megszegi, eladót a Ptk. szerinti kamat illeti meg, továbbá a vételár hátralék egy összegben válik esedékessé.
- (2) Az elővásárlási jog jogosultja által vásárolt lakásra a részletfizetés időtartamára a vételár hátralék mértékéig jelzálog jogot valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni és az önkormányzat javára az ingatlan nyilvántartásba bejegyezni.
- (3) Az elővásárlási jog jogosultja által megvásárolt lakáselidegenítéséhez hozzájárulás csak abban az esetben adható ha a jogosult a fennálló vételár hátralékot teljes összegben megfizette.
29. § (1) Nem idegeníthető el az összkomfortos és a komfortos komfortfokozatú lakás az elővásárlási jog jogosultja részére ha azt lakbér vagy közüzemi díj hátralék terheli.
- (2) Az elidegeníteni kívánt lakás forgalmi értékét ingatlanforgalmi értékbecslés figyelembe vételével kell megállapítani.
- (3) Az ismételten felmerülő értékbecslés költsége azt a szerződő felet terheli, akinek az érdekkörén belül bekövetkezett a szerződéskötés késedelve.
30. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére vonatkozó eljárás indulhat az elővásárlási jog jogosultja kérelmére vagy a polgármester illetve a Képviselő-testület bizottságai előterjesztése alapján.
- (2) Az elidegenítési szándékra vonatkozó döntést követően a forgalmi érték ismeretében eladási ajánlatot kell tenni. Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:
- a vételárat
 - fizetési feltételeket
 - az ingatlanra vonatkozó lényeges adatokat
 - az ajánlati kötöttség időtartamát
- (3) Az ajánlati kötöttség időtartama 90 nap.
31. § Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének kérdésében a Képviselő-testület határoz.

HARMADIK RÉSZ

22. A helyiségbérlet szabályai

XXI. fejezet

23. A helyiségbérlet létrejötte

32. § Az Önkormányzat tulajdonában lévő üres, vagy megüresedő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának módjai:
- pályáztatás útján,
 - pályázati eljáráson kívül.

XXII. fejezet

24. A helyiség pályázat útján történő bérbeadásának feltételei

33. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása pályázati úton történhet.
- (2) A pályázat kiírásának időpontjában érvényes bérleti szerződéssel rendelkező helyiség megpályáztatásáról – a bérlő szerződés felmondási vagy módosítási igénye esetén, az egyedi körülmények figyelembevételével – Makó Város Önkormányzata dönt.
- (3) A (2) bekezdés szerinti 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 nem nyilatkozik, illetve más pályázó magasabb bérleti díjra tesz ajánlatot, úgy bérleti jogviszonya megszűnik.
- (4) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
- helyiség adatait, (címe, rendeltetése, alapterülete, felszereltsége stb.)
 - a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,
 - a hasznosítás célját és a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését,
 - a pályázati ajánlat benyújtásakor fizetendő pályázati biztosíték összegét,
 - az óvadék mértékét
 - 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.
 - a bérleti szerződés időtartamát,
 - a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét,
 - az eredményhirdetés helyét, idejét,
 - 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 az általa befizetett pályázati biztosítékot elveszti és az az önkormányzatot illeti meg. A pályázati biztosíték elvesztése érvényes a pályázati tárgyalás időpontjáig visszalépő vagy azon részt nem vevő pályázókra is.
 - a pályázati biztosíték – kivéve, ha a pályázó visszalép - a pályázat eredményhirdetését követően visszafizetésre kerül. Eredményes pályázat esetén, a pályázati biztosítékot a bérleti díjba be kell számítani.
 - a pályázati hirdetmény a kötelező tartalmi elemeken kívül egyéb feltételeket is tartalmazhat.
 - képviselő-testület a helyiségek bérleti díját minden év március 1-ével határozattal állapítja meg, melyet legfeljebb a Ptk. 232.§ (3) bekezdésében meghatározott kamat mértékével emel,
- (5) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:
- a pályázó nevét, címét (székhelyét),
 - a helyiségben végzendő tevékenység leírását,
 - a pályázati feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot,
 - a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást,
 - a tevékenység végzésére jogosító okirat másolatát (vállalkozói igazolvány, vagy 30 napnál nem régebbi cégkivonat), vagy a beszerzésére vonatkozó nyilatkozatot,
 - 30 napnál nem régebbi, a helyi adó befizetését tanúsító igazolást,
 - ha a tevékenység végzéséhez szükséges, akkor a helyiségben végzendő beruházás, átalakítás leírását, összegét és ebből a pályázó által vállalt összeget,
 - gépkocsi tároló esetén a pályázó nevére szóló érvényes forgalmi engedély másolatát,
 - a pályázó által aláírt bérleti szerződés tervezetét.
- (6) A pályázónak a pályázati tárgyalásig lehetősége van a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a pályázó kizárását vonja maga után.
- (7) A nyilvános pályázati tárgyaláson a bérbeadó, az érvényes pályázattal rendelkező pályázók és a jegyzőkönyvvezető részvétele kötelező. A pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjaik útján vehetnek részt a tárgyaláson.
-

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

(9) A pályázat kiírása, a pályázati tárgyalás lefolytatása valamint a pályázati tárgyalás eredményének megállapítása az érintett bizottságok együttes ülésének feladata. A pályázat nyertesét a Városfejlesztési, Városüzemelési, Lakásügyi és Turisztikai Bizottság a pályázati eljárás tárgyát képező helyiség bérlőjéül jelöli ki.

(10) Ha az előírt határidőben csak egy pályázatot nyújtanak be, és az a hirdetményi feltételeknek mindenben megfelel, pályázati tárgyalást tartani nem kell.

XXIII. fejezet

24. Helyiség pályázati eljáráson kívül történő bérbeadásának feltételei

34. § (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 pénzbani térítést az önkormányzat részére egyösszegben 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 pénzbani 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 pénzbani térítést az önkormányzat részére egyösszegben a szerződés megkötésekor, vagy havi egyenlő részletekben megfizeti. Amennyiben a bérleti jogviszonyt öt évnél rövidebb időre kívánja folytatni, a tizenkét havi bérleti díjnak megfelelő pénzbani 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) pályázattal eredménytelensége esetén, illetve a nyertes pályázó visszalépése esetén;

f) ha a hasznosítandó helyiség közérdekű célt és az önkormányzat által ellátott oktatási, kulturális, egészségügyi és szociális feladat megoldását szolgálja;

g) ha a jogszerű használó a helyiséget az építési hatóság életveszélyessé nyilvánítása miatt kell kiüríteni, elhagyni;

h) ha az önkormányzat az ingatlan meghatározott célra történő hasznosítását tartja indokoltnak.

(2) Mentessülnek egyedi mérlegelés alapján az (1) bekezdés a)-b) pontjában rögzített pénzbani 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 (1) bekezdés alkalmazásában a bérbeadó jogkörét az c), e), f) h) pontok tekintetében a Képviselő-testület, az a), b), d), g) pontok tekintetében a polgármester gyakorolja.

XXIV. fejezet

25. A helyiség bérbeadásának általános feltételei

35. § (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.

XXV. fejezet

26. Az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételei

36. § (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 albérllő a helyiséget rendeltetésellenesen használja.
- (5) A hozzájárulás nélküli albérletbe adás a bérleti jogviszony felmondását vonja maga után.

XXVII. fejezet

27. A bérleti jog átruházásához való hozzájárulás feltételei

37. § (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 kívánatos.
- (7) A bérbeadó a (6) bekezdés szerinti hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha a bérleti jogot átvenni szándékozó fél az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik.
- (8) A bérbeadó a (5) bekezdés szerinti hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átadónak a helyiségbérlettel összefüggésben bérleti díj, vagy közüzemi díjhátraléka van.
- (9) A bérlő a helyiség bérleti jogának átruházásáról szóló megállapodását 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.

(11) A bérleti jog átruházásának engedélyezése kérdésében a képviselőtestület határoz.

XXVIII. fejezet

28. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek cseréjéhez való hozzájárulás feltételei

38. § (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 bérbe adott helyiség, határozatlan 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 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.

(4) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek cseréjének kérdésében a Képviselőtestület határoz.

XXIX. fejezet

29. A bérlőtársi jogviszony

39. § (1) Nem lakáscélú helyiségre bérlőtársi jogviszony az alábbi feltételek esetén 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 egyösszegben a szerződés megkötésekor vagy havi egyenlő részletekben megfizetik - kivéve a 34.§ (1) bekezdés a)-b) pontjában szabályozott eseteket. 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.

(2) A bérlőtársi jogviszony kérdésében - kivéve a 34.§ (1) bekezdés a)-b) pontjában szabályozott eseteket - a Képviselő-testület határoz.

(3) A bérlőtársi jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott pénzbeli térítés összegének 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 megszüntetése 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.

XXX. fejezet

30. Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételei

40. § (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati helyiségre elővásárlási jog illeti meg,
- a) a bérlet,
 - b) a bérletársakat egyenlő arányban.
- (2) Nem idegeníthető el a nem lakás céljára szolgáló helyiség az elővásárlási jog jogosultja részére, ha azt bérleti díj vagy közüzemi díj hátralék terheli.
- (3) Az elidegeníteni kívánt nem lakás céljára szolgáló helyiség forgalmi értékét ingatlanforgalmi értékbecslés figyelembe vételével kell megállapítani.
- (4) A vételár megfizetésénél kedvezmény (részletfizetés, vételárengedmény stb.) nem adható.
- (5) Az ismételten felmerülő értékbecslés költsége azt szerződő felet terheli, akinek érdekkörén belül bekövetkezett a szerződéskötés késedelmé.
- (6) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére vonatkozó eljárás indulhat
- a) az elővásárlási jog jogosultja,
 - b) a polgármester, illetve
 - c) a Képviselő-testület bizottságai előterjesztése alapján.
- (7) Az elidegenítési szándékra vonatkozó döntést követően a forgalmi érték ismeretében eladási ajánlatot kell tenni.
- (8) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:
- a) a vételárat,
 - b) a fizetési feltételeket,
 - c) az ingatlanra vonatkozó lényeges adatokat,
 - d) az ajánlati kötöttség időtartamát.
- (9) Az ajánlati kötöttség időtartama 90 nap.
- (10) Amennyiben a vevő a fizetési feltételek tekintetében a szerződésben vállalt kötelezettségét megszegi, eladót a Ptk. szerint a pénztartozás szerint megállapítható késedelmi kamat illeti meg.
- (11) Az elidegenítés kérdésében a Képviselő-testület határoz.

XXXII. fejezet

31. A helyiséghasználati díj

42. § (1) A helyiség jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni.
- (2) A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított három hónap elteltével a bérleti díj háromszoros összege.

Negyedik rész

Záró rendelkezések

43. § Ez a rendelet 2013. szeptember 1. napján lép hatályba.

Jogharmonizációs záradék:

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.
