

Kiskunlacháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

Kiskunlacháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése e) pontjában, valamint a (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, 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, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a 84. § (1) és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet *Általános rendelkezések*

1. A rendelet hatálya és az adatkezelés általános szabályai

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Kiskunlacháza Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakások (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) bérletére és elidegenítésére.

(2) A megüresedett vagy újonnan épült lakás bérletére igényt nyújthat be Kiskunlacháza Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez (a továbbiakban: Képviselő-testület) illetékmentesen

- a) minden nagykorú, magyar állampolgár,
- b) az országban állandó letelepedési, tartózkodási engedéllyel rendelkező külföldi (hontalan) nagykorú magánszemély,
- c) a jogszerűen és életvitelszerűen Magyarországon tartózkodó és állandó lakóhellyel rendelkező EGT állampolgár.

(3) Az igénylők nyilvántartásba vétele, valamint az erről szóló értesítés nem jelenti a tulajdonosi - bérbeadói jogok gyakorlásának kötelezettségét a lakásigények azonnali, valamint pozitív elbírálását.

2. §

(1) Az Önkormányzat a jogszabály keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet szerint eljárás során a tudomására jutottak.

(2) A lakásigénylő, házastársa, élettársa a bérbevételi kérelemhez mellékelt külön nyilatkozatában, a bérlő a bérleti szerződésben, a lakáshasználó a lakáshasználati megállapodásban, vagy külön megszövegezett nyilatkozatában (a továbbiakban: helyi adótitok nyilatkozat) az adózás rendjéről

szóló 2017. évi CL. törvény 128. § (1) bekezdés c) pontja szerint hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat az adótitoknak minősülő helyi adókkal kapcsolatos adatait megismerje és kezelje.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott helyi adótitoknak minősülő adatok a lakásigénylő, a bérlő és a lakáshasználó lakásigénylési jogosultságát alátámasztó szociális helyzete, az önkormányzati lakás bérletére, megvásárlására való jogosultsága ellenőrzésének, a lakbér mértékének megállapítása, továbbá a bérleti díj és a használati díj és a közüzemi díj fizetési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése céljából a bérbevételi kérelem elbírálásáig, a bérleti, használati jogviszony tartama alatt és az azt követő 5 évig kezelhető.

(4) Az Önkormányzat az adatkezelési nyilatkozat birtokában jogosult a követelések kezelését és behajtását végző, általuk létrehozott, vagy megbízott szervezetek részére a bérlők és a lakáshasználók adatait adatkezelésre átadni.

2. A Képviselő-testület feladatai

3. §

A Képviselő-testület a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), valamint e rendelet alapján, a lakások és helyiségek kezelésére vonatkozóan

- a) megállapítja a lakások és helyiségek bérbeadása jogcímének típusát,
- b) megállapítja a lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait, lakáshasználati díjait, valamint külön határozatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait,
- c) minden évben felülvizsgálja a bérleti díjak mértékét.
- d) egyedileg dönt az önkormányzati bérlakások bérlő általi átalakítási kérelméről.

3. A jegyző feladatai

4. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásával kapcsolatban a jegyző

- a) előkészíti a tulajdonosi döntéseket, bérleti szerződéseket, lakáshasználati megállapodásokat,
- b) a gazdasági környezet, továbbá a vonatkozó jogszabályok változásaira tekintettel szükség szerint kezdeményezi az önkormányzati szabályozás módosítását, illetve a vagyonelemek változása esetén kezdeményezi azok évenkénti felülvizsgálatát,
- c) a bérleti jogviszony meghosszabbítását megelőzően felülvizsgálja a bérbe adott lakások bérlőinek e rendelet szerinti jogosultságát, és szükség esetén előkészíti az azokból fakadó tulajdonosi intézkedéseket,
- d) a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos kötelezettségek betartását felülvizsgálja, a szükséges intézkedéseket megteszi,
- e) a kérelemben szereplő adatok valóságát ellenőrzi. Az ellenőrzés – az adatvédelemre irányadó szabályok betartása mellett – a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, a helyi és a központi nyilvántartásokból történő adatkérésrel, továbbá a kérelmező meghallgatásával történhet,
- f) évente beszámol a Képviselő-testületnek az Önkormányzat lakásvagyonyában bekövetkezett változásokról,
- g) évente felülvizsgálja a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők esetében a jogosultság fennállását,
- h) gondoskodik az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek folyamatosan aktualizált nyilvántartásáról, amely tartalmazza:

- ha*) a lakások és helyiségek pontos nyilvántartási és műszaki adatait (állagát),
- hb*) a komfortfokozatát,
- hc*) a lakások és helyiségek feletti rendelkezési, bérleti, használati stb. jog jogcímét, tartalmát,
- hd*) a lakásokat és helyiségeket használók (bérlők) megnevezését, azonosító adataikat, s a bérletből következő főbb jogokat és kötelezettségeket, s ezen belül különösen a lakbér, bérleti díj összegét.

4. A felek jogai és kötelezettségei

5. §

- (1) A felek jogaira és kötelezettségeire a Lakástörvény II. Fejezetében foglaltak az irányadók. Önkormányzati lakás esetén, ahol a Lakástörvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében e rendelet határozza meg.
- (2) A Lakástörvény 12. § (5) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az Önkormányzat évente legalább 1 alkalommal ellenőrzi a bérleti szerződés szabályainak betartását. Az ellenőrzést a bérlő szükségtelen zavarása nélkül kell elvégezni. Az ellenőrzést lehetőleg reggel 6.00 óra és éjjel 22.00 óra között kell végrehajtani. Az ellenőrzésről a bérlőt nem szükséges értesíteni.
- (3) A lakásba történő bejutással kapcsolatosan a Lakástörvény szabályai az irányadók.
- (4) A lakásbérleti, lakáshasználati jogviszony fennállása esetén a bérlő lakbért, a használó használati díjat köteles fizetni.
- (5) A bérlőnek és lakáshasználónak a bérleti és használati díjon felül a közüzemi szolgáltatók részére a közüzemi díjakat is meg kell fizetnie.
- (6) A lakbér mértékét az Önkormányzat évente felülvizsgálhatja.
- (7) A megállapított lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, használati értékében az Önkormányzat költségén változás következik be.
- (8) Ha a bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulása nélkül úgy alakítja át vagy korszerűsíti, hogy a lakás használati értéke megnő, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem csökkenthető.

6. §

- (1) Abban az esetben, ha a bérlakást jogcím nélküli személy használja, úgy a jogcím nélküli használó köteles lakáshasználati díjat fizetni. A lakáshasználati díj mértékének azonosnak kell lennie az adott lakás bérleti díjával.
- (2) A lakást bérleti szerződés vagy használati megállapodás nélkül, jogcím nélkül használó személyt az Önkormányzat írásban felszólítja a lakás 30 napon belül történő elhagyására.
- (3) Amíg a jogcím nélküli használó a lakást nem hagyja el, akkor a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakáshasználati díj mértéke minden hónapban a duplájára emelkedik.

(4) A lakás elhagyására történt felszólítás eredménytelensége esetén az Önkormányzat a lakás kiüresítése iránt közigazgatási, vagy polgári peres eljárást kezdeményez.

(5) Ha a bérlő halála, vagy kilakoltatása esetén a lakásban visszamaradt, jogszerűen befogadott a bérlővel együtt lakók között nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó nem köteles sem bérleti jogviszonyt létesíteni, sem cserelakást felajánlani. Erre az esetre a 11. § (1) bekezdésben foglaltak az irányadók.

7. §

(1) A bérlő az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja a bérleményébe a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a bérlő – a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával - befogadhatja testvérét és élettársát. Élettárs befogadása esetén a bejelentéshez mellékelni kell a bérlő és az élettársa között fennálló élettársi viszonyról kiállított nyilatkozatot.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túl más személyt befogadni a bérleménybe nem lehet.

(4) Az írásbeli kérelemnek tartalmaznia kell a befogadni kívánt személy

- a) személyes adatait és hozzájárulását a személyes adatai kezeléséhez,
- b) az előző lakhelyét, lakáskörülményeinek jellemzését,
- c) a befogadás konkrét indokát és csatolni kell az azt alátámasztó igazolást.

(5) Bérleti jogviszony esetén a befogadáshoz hozzájárulás csak kivételesen indokolt esetben adható, valamint rendkívüli élethelyzetre tekintettel. A kérelemhez a bérlőnek nyilatkoznia kell arról is, hogy tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés megszűnése után a befogadott személy elhelyezéséről a bérlő köteles gondoskodni.

(6) A lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmet a bérlő halálától számított 30 napon belül kell a bérbeadónak bejelenteni, a határidő elmulasztása jogvesztő.

(7) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatására a mindenkor hatályos Lakástörvényben meghatározott személyek jogosultak.

(8) A lakásbérleti jog folytatására jogosult személy a lakásbérleti szerződésben rögzített bérleti idő fennmaradó részére jogosult a lakásbérleti jogot folytatni. A lakásbérleti jog folytatása nem eredményezheti a lakásbérleti szerződés automatikus meghosszabbítását, újrakötését.

(9) A bérbeadói hozzájárulás tárgyában tett nyilatkozat határidejére a Lakástörvény 89. § (1) –(2) bekezdésének rendelkezéseit kell alkalmazni.

5. A lakásokon, helyiségeken a bérlet időszakában végzett beavatkozásokról

8. §

(1) Az Önkormányzat, mint a bérlemény tulajdonosa a bérbe adandó lakásokat, valamint helyiségeket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja bérbe.

(2) Az Önkormányzat gondoskodik az alábbi berendezési, lakásberendezési tárgyak pótlásáról és cseréjéről, és viseli az ezzel járó költségeket:

- a) az egyedi fűtőberendezés (vízteres kandalló, radiátorok stb.);

- b) melegvízellátó berendezés (villanybojler, stb.);
- c) egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád, mosdó, WC-tartály, WC-csésze, a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- d) lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak.

(3) Az Önkormányzat gondoskodik

- a) az ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak a pótlásáról és cseréjéről;
- b) a kerítés szükséges pótlásáról és cseréjéről;
- c) a záruk, kilincsek, ablaküvegek pótlásáról és cseréjéről;
- d) ingatlanhoz kapcsolódó vízóra, villanyóra cseréjéről, hitelesítéséről;
- e) a tető és födémszerkezet javításáról;
- f) a tetőszerkezet meghibásodása miatt keletkező beázással kapcsolatos, a beázást közvetlenül kiváltó ok megszüntetését célzó munka elvégzéséről;
- g) a falazott és egyéb kőműves szerkezetek (teherhordó falak, válaszfalak, falazott kémények és szellőzők, nyílásáthidalások, rabicok, vakolatok, aljzatok, beton- és téglaburkolatok) elhelyezéséről, javításáról, amennyiben a munkák elmaradása az ingatlan életvitelszerű lakhatását akadályozza vagy veszélyezteti;
- h) a kémény szükséges javításáról;
- i) a központi berendezések elemeinek meghibásodása esetén az elemek szükséges javításáról, cseréjéről.

(4) Az azonnali beavatkozást igénylő hibák esetén, illetve életveszéllyel járó helyzetek megszüntetése érdekében a bérlő is elvégezheti, illetve elvégeztetheti a szükséges munkálatokat. Az elvégzett munkálatokról az Önkormányzatot haladéktalanul értesíteni kell.

(5) Indokolt esetben a bérlő bérleti díjába beszámítható a bérlőnek az az igazolható költsége, melyet az ingatlan karbantartására, kár elhárításra vagy javításra fordított, abban az esetben, ha annak (4) bekezdés szerinti szükségességét hitelt érdemlően igazolni tudja. A bérleti díjba történő beszámításra nem tarthat igényt az a bérlő, aki a (4) bekezdés szerinti értesítési kötelezettségét elmulasztotta vagy az elvégzett munkálat költségének viselése a 9. §-a alapján egyébként is őt terhelné.

(6) Bérlő a saját maga által használt lakásnak egy részét csak a bérbeadó előzetes engedélyével használhatja a rendeltetésétől eltérő célra.

9. §

(1) A bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat a bérlőnek a saját költségén kell elvégeznie. Ezek különösen

- a) az egyedi fűtőberendezés (vízteres kandalló, radiátor, stb.) karbantartása, felújítása, javítása;
- b) melegvízellátó berendezés (villanybojler, stb.) karbantartása, felújítása, javítása;
- c) egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád, mosdó, WC-tartály, WC-csésze, a hozzá tartozó szerelvényekkel) karbantartása, felújítása, javítása;
- d) lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak karbantartása, felújítása, javítása;
- e) az ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, valamint a lakásberendezési tárgyak karbantartása, javítása, felújítása, festése;
- f) kerítés szükséges javítása, cseréje, festése;
- g) záruk, kilincsek, ablaküvegek javítása, felújítása;
- h) az ingatlan tisztasági festése, mázolása, tapétázása, esztétikai karbantartása;

- i)* az ingatlanhoz kapcsolódó vízóra, villanyóra nem megfelelő használatából (elfagyás, stb.) eredő cseréje, hitelesíttetése;
- j)* az üvegkár eset;
- k)* kőműves, asztalos, épületesztalos, lakatos és minden egyéb munka, amely elmaradása nem veszélyezteti az ingatlan életvitelszerű lakhatását, vagy amelynek célja az Ingatlan komfortfokozatának növelése.

(2) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében a Lakástörvény 13. § (2) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

(3) A bérlők saját költségükre kötelesek gondoskodni a központi berendezések állagmegóvó karbantartásáról. Kötelesek gondoskodni a központi berendezések fizikai épségének, használhatóságának, minőségének megőrzéséhez szükséges karbantartási, tisztítási, ápolási, korrózió-elleni védelmi munkák elvégzéséről.

(4) Ha az ingatlanban, az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlők vagy a velük együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérlők kötelesek a hibát saját költségükre kijavítani. Amennyiben a hibát nem javítják ki, kötelesek az Önkormányzat számára kártérítést fizetni. A kártérítés összege az Önkormányzat által a hiba kijavítására fordított kiadások összegével megegyező összeg.

(5) A (3) és (4) bekezdés szerinti központi berendezések meghatározása tekintetében a Lakástörvény 91/A. § 17. pontjában foglaltak az irányadóak.

6. A bérleti szerződéssel kapcsolatos szabályokról

10. §

(1) A bérbeadó és a bérlő között határozott időre megkötött írásba foglalt bérleti szerződésnek mindenképpen tartalmaznia kell:

- a)* a bérleti jogviszony időtartamát,
- b)* a lakás azonosító adatait: címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata,
- c)* a lakás helyiségeinek felszereltségét, berendezéseit,
- d)* a szerződést kötő felek pontos megnevezését és azonosító adatait,
- e)* a bérlővel együtt költöző személyek számát, hozzátartozói minőségüket személyazonosító adatait,
- f)* ha a lakás rendeltetészerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, akkor az elvégzendő munkákat és azok költségeinek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
- g)* a birtokbaadás időpontját,
- h)* bérlő sürgősen hibáztatása nélküli ellenőrzés lehetőségéről tájékoztatást,
- i)* a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat – ideértve a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását – saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni,
- j)* a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást megfelelő, rendeltetészerű használatra alkalmas tiszta állapotban köteles visszaadni, függetlenül attól, hogy a bérleti jogviszony keletkezésekor azt miként vette át, vagy arra vonatkozó megállapodást, hogy visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket az Önkormányzat teszi rendeltetészerű használatra alkalmassá, mellyel kapcsolatban felmerülő költségeket a bérlő köteles az Önkormányzatnak megtéríteni;

- k) a bérbeadás azon feltételét, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása esetén a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, a távollét bejelentésére és annak következményeire vonatkozóan a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni;
- l) a bérlő beleegyező nyilatkozatát arról, hogy egy havi nem fizetés esetén a bérleti díj letiltható a munkabéréből,
- m) a bérleti díj összegét, megfizetésének módját, egyéb feltételeit,
- n) közüzemi szolgáltatók mérőóráinak állását,
- o) közüzemi díjak megfizetésével kapcsolatos rendelkezéseket, mely szerint a bérlő köteles a bérleti díjon, a lakáshasználó a használati díjon felül a közüzemi szolgáltatásokért (pl. vízfogyasztás, csatornahasználat, a hulladékkezelési közszolgáltatás, gázfogyasztás) díjat fizetni. A bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő egyéb díjak (telefon, kábeltévé, internet, stb.) is a bérlőt és lakáshasználót terhelik. A bérlő és a lakáshasználó a szerződés megkötését követő 8 napon belül köteles gondoskodni a mérőórák átíratásáról, a közszolgáltatási szerződéseket megkötni és azt az Önkormányzat felé bemutatni.
- p) leltárt (melléklet),
- q) közös udvar, kert használat esetén az új bérlő használati jogosultságának terjedelmét,
- r) kiutaló határozatot (melléklet),
- s) kézbesítési vélelem beálltanak feltételeit,
- t) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

(2) A bérlő az önkormányzati lakást a leltár, valamint a műszaki szemlét és fogyasztásmérő állásokat rögzítő jegyzőkönyv alapján veszi át.

(3) Amennyiben a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban nem veszi birtokba a bérleményt, akkor ez a szerződéstől való elállásnak minősül.

II. Fejezet

Lakás bérbeadására vonatkozó szabályok

7. Tulajdonosi, bérbeadói jogok gyakorlása

11. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások a hasznosításuk jellege szerint:

- a) piaci alapú bérlakás,
- b) munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás (szolgálati lakás),
- c) egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló, szociális bérlakás.

(2) A bérbe adható lakások és helyiségek felsorolását a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket - a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – a Képviselő-testület gyakorolja

(4) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével, évi 1.200.000.-Ft összeget meg nem haladó bérleti díjat tartalmazó bérleti szerződések esetében a polgármestert bízza meg.

(5) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást nem lakás céljára csak a Képviselő-testület engedélyével és a (6) bekezdésben foglalt kivételes indok fennállása esetén lehet bérbe adni.

(6) Az (5) bekezdés alapján kivételes indok lehet:

- a) közérdekű, a kulturális hagyomány megőrzését, ápolását szolgáló cél megvalósítása,
- b) oktatási, sport- és szabadidős tevékenységek megvalósítása.

(7) A bérlő-kiválasztási jog átadásáról szóló megállapodást az Önkormányzat nem köthet.

8. Kezelői, döntési, véleményezési jogkörök

12. §

(1) A polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül, a rendelet alkalmazásában szociális bérletnek minősülő bérleti jogviszony létesítéséről dönthet, erről azonban a Képviselő-testületet a soron következő rendes ülésen tájékoztatni kell.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlet létesítéséről hozott döntés során különösen méltányolható helyzetek:

- a) ha az érintett személy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül vesztette el a korábbi lakását,
- b) jelenlegi lakhelyén veszélyeztetettségnek kitett személy (közeli hozzátartozók) esetében, különösen, ha a veszélyeztető személy is közeli hozzátartozó.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott rendkívüli élethelyzetet a megfelelő dokumentumokkal igazolni kell, szükség esetén környezettanulmányt kell tartani, illetve az érintett személynek nyilatkoznia kell arról, hogy nem rendelkezik a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény szerinti vagyonnal.

9. Kérelmek benyújtásával kapcsolatos szabályok

13. §

(1) A jogosult az arra rendszeresített – az 1. melléklet szerinti – nyomtatványon bérbevételi kérelmet (továbbiakban: kérelem) nyújthat be az Önkormányzathoz.

(2) Házastársak és élettársak a kérelmüket csak együttesen nyújthatják be.

(3) A kérelemhez mellékelni kell

- a) a nyomtatványon feltüntetett adatok igazolására, valamint az együtt költöző hozzátartozókra vonatkozóan
 - aa) a foglalkozást és a jövedelmi viszonyokat bizonyító munkáltatói igazolást, nyugdíjszelvényt, egyéb jövedelemigazolást,
 - ab) indokolt esetben orvosi igazolást.
- b) a 2. § (2) bekezdésében meghatározott helyi adótitok-nyilatkozatot, és a 2. § (3) bekezdésében meghatározott adatkezelési nyilatkozatot.
- c) 21. § (7) bekezdése szerinti írásos munkáltatói véleményt.

(4) Az Önkormányzat a kérelem benyújtásakor ellenőrzi a kitöltött adatok helyességét, ha szükséges, hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt és igazolja a kérelem átvételét.

(5) Az önkormányzati lakás bérletére való jogosultság feltételeinek a bérbevételi kérelem elbírálásakor kell fennállniuk.

(6) A benyújtott bérbevételi kérelmet – amennyiben a bérlakásra továbbra is igényt tart – minden év november 30-áig köteles megújítani, ellenkező esetben elveszíti minden korábbi jogosultságát és lakáskérelme a nyilvántartásból törlésre kerül. A megújításra az új kérelem benyújtására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(7) Ha a kérelmező nem jogosult önkormányzati lakás bérbevételére, a bérbevételi kérelmét vagy a megújítás iránti kérelmét a polgármester elutasítja.

(8) A bérlakás igénylési kérelmeket a beérkezés sorrendjében névjegyzékbe kell venni. A névjegyzék összevonva tartalmazza a 20. § (1) bekezdése szerinti valamennyi jogosultsági kategóriába eső igényt,

(9) Az Önkormányzat a lakásigénylési névjegyzékéről törli azokat a kérelmezőket, akik

- a) a részükre felajánlott két lakás bérleti jogát visszautasították,
- b) lakáshelyzetüket önerőből megoldották,
- c) az Önkormányzat két felhívására nem válaszoltak.

10. Bérleti szerződésre vonatkozó egyéb rendelkezések

14. §

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése hozza létre legfeljebb 5 év határozott időre.

(2) A bérlőnek piaci alapú bérlakás vagy munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás (szolgálati lakás) bérlésekor kauciófizetési kötelezettsége van, melynek összege

- a) piaci alapú bérlakás esetében 3 havi lakbér,
- b) munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás (szolgálati lakás) esetében 1 havi lakbér.

(3) A bérlő az (1) bekezdésben meghatározott 5 évig terjedő határozott idő leteltét megelőző hatodik hónaptól a határozott idő lejártát megelőző 30. napig kérelmezheti a bérleti szerződés 5 év határozott időre szóló újrakötését. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(4) A bérleti szerződés (2) bekezdés szerinti újrakötése nem lehetséges, amennyiben a bérlő a bérleti jogviszonya utolsó napján lakbérfizetési hátralékkal rendelkezik, valamint, ha a bérlemény műszaki állapota a bérlő hanyagságából adódóan számottevően romlott, vagy bérlő a szerződéses idő alatt egyéb, e rendeletben meghatározott kötelezettségeit nem teljesítette.

(5) A bérleti jogviszony újrakötésére irányuló az 1. melléklet szerinti kérelmet - a (3) és (4) bekezdés figyelembevételével - a 11. § (3) és (4) bekezdésében meghatározott, bérbeadói jogokat és kötelezettségeket gyakorló szerv jogosult elbírálni.

(6) A kérelmező köteles a (2) bekezdésben meghatározott kérelmét írásban indokolni, és indokait hitelt érdemlő módon igazolni.

(7) A határozott idő leteltét vagy a meghatározott feltétel bekövetkezését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(8) A rendeltetésszerű használat és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése során a bérlő köteles a lakásbérleti jogviszony megszüntetése esetén a bérlemény

visszaszolgáltatását megelőzően bérbeadónak írásban igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatók felé közüzemi díjtartozása nem áll fenn.

(9) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával befogadhatja élettársát, testvérét, amennyiben a befogadott személlyel együtt lakók száma a jogos lakásigény határát nem haladja meg.

(10) A bérlő a bérelt lakást albérletbe nem adhatja.

(11) Az Önkormányzat hozzájárulhat önkormányzati bérlakás esetén bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, társbérleti jogviszony létesítéséhez.

(12) A bérlő kérelmére bérlőtársi szerződés köthető, amennyiben a leendő bérlőtárs és a bérlő írásban nyilatkozik, hogy közöttük az élettársi viszony legalább 1 éve fennáll.

(13) Ha a szerződés már fennáll, a bérlő kérelmére a szerződés úgy módosítható, hogy a bérlő és a vele igazoltan legalább egy év óta élettársi viszonyban élő személy között bérlőtársi jogviszony jön létre. Nem lehet módosítani a szerződést, ha az élettárs lakásba való befogadásához nem kértek bérbeadói hozzájárulást vagy a bérbeadó a befogadáshoz nem járult hozzá.

(14) Házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

(15) A lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérlőnek fel kell ajánlani a fennálló lakásbérleti szerződés feltételeivel – bérleti díj kivételével – úgy, hogy az egész lakásra önálló bérleti jog keletkezzen.

(16) A bérlőtársi vagy társbérlői szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezésre a bérbeadó elhelyezési kötelezettséget nem vállal.

(17) Amennyiben a lakásbérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel szüntetik meg, a bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

15. §

(1) Amennyiben a lakásban a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően olyan személy marad, aki sem a Lakástörvény, sem pedig jelen rendelet alapján nem tarthat igényt másik lakásra, köteles a lakást a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül elhagyni. Ha a személy a lakást nem hagyja el, akkor a 6. § szerinti jogcím nélküli használónak minősül.

(2) A lakáshasználat megszűnik, ha a jogcím nélküli lakáshasználó fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. A lakást a jogcím nélküli lakáshasználó a lakáshasználat megszűnésére és a lakás elhagyására való felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül köteles rendeltetésszerű állapotban átadni.

16. §

(1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, tisztán és rendeltetésszerű állapotban adja át a bérlőnek.

(2) A bérbeadó és a bérlő az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő hozza rendeltetésszerű állapotba, továbbá az esetlegesen hiányzó lakásberendezéseket is a bérlő szerzi be.

(3) A bérleti szerződésben rögzített bérlő által elvégzett munkák, beszerzett berendezések igazolt költségeit a bérlő bérleti díj-beszámítás útján érvényesítheti.

(4) A bérlő a lakást csak a Képviselő-testület hozzájárulásával alakíthatja át, korszerűsítheti. Az átalakítás, korszerűsítés költségeit a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerinti fél fizeti.

(5) Amennyiben a lakásátalakítással, -korszerűsítéssel a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti bérleti szerződés módosítására és a komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj megállapítására csak akkor kerülhet sor, ha a felmerült költségeket az Önkormányzat viseli. Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az igazolt költségei megtérítését nem kérheti az Önkormányzattól.

(6) Amennyiben a bérbeadó kötelezettségei közé tartozó munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkálatok időtartamára szünetel. A szünetelés időtartama a 2 hónapot nem haladhatja meg.

11. A bérbeadás feltételei, lakbér megállapításának általános szabályai

17. §

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása idején a bérlő köteles a bérelt lakásban lakni.

(2) A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét köteles az Önkormányzat részére írásban, a távozását megelőzően bejelenteni.

(3) A bejelentés elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(4) A bejelentés elmulasztása esetén a bérlő igazolási kérelemmel élhet.

18. §

(1) Az önkormányzati lakások lakbérét és használati díját

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon történő bérbeadásra tekintettel e rendelet állapítja meg.

(2) Önkormányzati lakás megüresedése esetén a 13. § (8) bekezdés szerint vezetett névjegyzékben soron következő kérelmező számára kell felajánlani a lakás bérleti jogát, függetlenül attól, hogy a kérelemben szereplő adatok alapján a kérelmező az (1) bekezdés szerinti mely díjszabásra lehet jogosult.

(3) A bérlő a bérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeken és területeken kívül a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket az Önkormányzat tulajdoni hányada alapján külön térítés nélkül használhatja.

(4) A havi lakbér összegét az e rendeletben meghatározott egységár számszerűsített mértéke és az alapterület szorzata adja, melyet a korrekciós tényezők módosíthatnak.

(5) Az önkormányzati lakás és helyiségei alapterületének megállapításánál a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

19. §

- (1) A bérlő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – köteles a tárgyhót megelőző hónap 10. napjáig megfizetni. Amennyiben a lejárt lakbér tartozás összege a 3 havi lakbér összegét meghaladja az Önkormányzat 8 napon belüli fizetésre szólítja fel a Bérlőt. Ennek eredménytelensége esetén a Bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesítheti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.
- (2) Lakbérhátralék csökkentését vagy elengedését minden esetben a Bérlő kezdeményezheti, melynek elbírálását megelőzően környezettanulmányt kell tartani.
- (3) A lakbérkövetelés törléséről vagy mérsékléséről:
- 500.000,- Ft értékhatárig a polgármester,
 - 500.000,- Ft felett a Képviselő-testület minősített többséggel dönt.
- (4) A bérlő írásbeli kérelmére a lakbértartozás kiegyenlítése vonatkozásában
- legfeljebb kétéves időtartamra szóló részletfizetésről vagy fizetési halasztásról a polgármester dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni,
 - a két évet meghaladó részletfizetésről vagy fizetési halasztásról a Képviselő-testület minősített többséggel dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni.
- (5) A társbérletben használt lakások esetében a lakbért az egyes társbérlők között megosztva kell megállapítani.
- (6) A társbérleti lakrészek alapterületének megállapításakor az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek teljes területét, továbbá a közösen használt helyiségek területét az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek területének arányában kell számításba venni.
- (7) A társbérleti lakrész lakbérének megállapításakor az egész lakás fűtési módja, melegvíz- ellátása és közművesítettsége, valamint a társbérlő által kizárólagosan és más társbérlőkkel közösen használt (főző- és egészségügyi) helyiségek figyelembe vételével megállapítható komfort-fokozathoz tartozó használati érték számszerűsített mértékét kell figyelembe venni, legalább azonban komfort nélkülinek kell tekinteni.

12. Egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás (szociális bérlakás) bérbeadásának feltételei és az alkalmazott lakbér

20. §

- (1) Szociális lakbérre jogosult az önkormányzati lakás azon bérlője és bérlőtársai egyetemlegesen:
- akinek a lakásban együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a támogatás iránti kérelem benyújtását megelőző hónapban nem haladta meg a szociális vetítési alap kétszeresét, egyedülálló esetben a két és félszeresét, és
 - a lakásban együtt lakó családtagok nem rendelkeznek olyan, forgalomképes ingó- vagy ingatlanvagyonnal, illetve vagyoneértékű joggal (haszonélvezeti, használati, bérleti joggal) melynek együttes forgalmi értéke meghaladja a szociális vetítési alap ötvenszeresét.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem állapítható meg szociális lakbér annak a bérlőnek, aki:
- lakását részben vagy egészben albérlet útján, vagy más módon hasznosítja,
 - a szociális lakbér iránti kérelmében olyan valótlan adatot közöl, amely számára jogosulatlan előnyt jelentene,

c) szociális lakbérre jogosultságának Önkormányzat általi vizsgálatához szükséges, nyilatkozatait nem tette meg,

(3) Amennyiben megállapításra kerül, hogy a szociális lakbérre a bérlő nem jogosult, a részére megállapított szociális lakbér és a költségelví lakbér különbözetének összegét a Ptk. 6:47. § (2) és (4) bekezdésében meghatározott kamataival együtt köteles visszafizetni. A bérlőt e kötelezettségéről a szociális lakbér jogosultságot megállapító bérbeadói nyilatkozatban tájékoztatni kell.

(4) Az (1) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(5) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a (4) bekezdésben meghatározott változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.

(6) Az egyes bérbeadási jogcímeknél felsorolt feltételeknek a kérelem benyújtásakor, valamint a lakás bérbeadásakor egyaránt fenn kell állniuk. Ha az igénylőnek az igénylőlapra feltüntetett adataiban, körülményeiben változás következik be, azt 60 napon belül írásban kell bejelentenie a Kiskunlacházi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) felé.

(7) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén a bérlő szociális lakbér fizetésére jogosult. A szociális lakbér mértéke:

a) összkomfortos lakás esetén: 497.- Ft/m²

b) komfortos lakás esetén: 427.- Ft/m²

(8) Az (1) bekezdésben foglalt adatokat a Hivatal az igénylés elbírálásáig, illetőleg a bérleti, használati jogviszony tartama alatt, és az azt követő 5 évig kezeli. A lakáskérelmek elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az azzal kapcsolatos dokumentumokba betekinhetnek a Hivatal munkatársai - feladatellátásukhoz kapcsolódóan - és a Képviselő-testület tagjai.

(9) A bérlő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – köteles a tárgyhót megelőző hónap 10. napjáig megfizetni. Amennyiben a lejárt lakbér tartozás összege a 3 havi lakbér összegét meghaladja az Önkormányzat 8 napon belüli fizetésre szólítja fel a Bérlőt. Ennek eredménytelensége esetén a Bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesítheti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.

13. A költségelví lakbér fizetésére jogosultak köre és a lakbér mértéke

21. §

(1) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a Lakástörvény 34. § (4) bekezdésének rendelkezései szerint kell megállapítani.

(2) A lakberek költségelví mértékét az Önkormányzat havi szinten az alábbiakban állapítja meg:

a) összkomfortos lakás esetén: 667.- Ft/m²

b) komfortos lakás esetén: 572.- Ft/m²

(3) Költségelví lakbér fizetésére jogosult az a bérlő, akinek lakásban együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a kérelem benyújtását megelőző hónapban nem haladta meg a szociális vetítési alap összegének háromszorosát, egyedülálló esetében a négyszeresét.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérlő által fizetendő havi lakbér mértéke a 21. § (2) bekezdésben meghatározott lakbér.

(5) A 21. § (2) bekezdésében foglalt költségelví lakbér fizetésére jogosult jövedelmi viszonyaitól és vagyoni helyzetétől függetlenül a munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás (szolgálati lakás) bérlője.

(6) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakást a Képviselő-testülethez címzett írásbeli kérelem útján lehet igényelni. A kérelemnek tartalmaznia kell az igénylő személyes adatait, továbbá a lakásigénylés célját, indokát, az igénylő lakás-, vagyoni- és jövedelmi viszonyára vonatkozó nyilatkozatát.

(7) Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakásra bérleti szerződés legfeljebb 3 év időtartamra köthető, és a 14. § (3) bekezdése alapján egy alkalommal, legfeljebb 2 évre meghosszabbítható, azzal a feltétellel, ha a bérlő Kiskunlacháza közigazgatási területén közfeladat ellátására irányuló munkaviszony, közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, vagy hivatásos szolgálati viszonyban áll.

(8) A kérelemhez csatolni kell a munkáltató írásos véleményét.

(9) A (7) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(10) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.

(11) Abban az esetben, ha a (7) bekezdésben meghatározott munkahelye szolgálati helye megváltozik, (munkahelyet vált), úgy a rendelet 6. §-ában meghatározott rendelkezéseket értelemszerűen kell alkalmazni azzal, hogy ha a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a lakás elhagyásáig a bérleti díj ötszörösét kell lakáshasználati díjként megfizetni.

(12) Amennyiben a (7) bekezdésben foglalt munkaviszony, szolgálati jogviszony megszűnésére nyugdíjazás miatt kerül sor, úgy a Képviselő-testület dönt a jogviszony esetleges folytatásáról. A munkaviszony megszűnése után a kedvezményes bérleti díjra jogosultság megszűnik.

(13) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás bérleti joga nem cserélhető, további albérletbe nem adható

14. A piaci alapon bérbeadásra kerülő lakásokkal kapcsolatos általános szabályok

22. §

(1) A piaci lakbér mértékét a Lakástörvény 34. § (5) bekezdésének rendelkezései szerint kell megállapítani.

(2) Piaci lakbért fizetnek a szociális és költségelví lakbér fizetésére nem jogosult bérlők.

23. §

(1) A 22. §-ban meghatározott feltételek fennállása esetén a bérlő által fizetendő havi lakbér mértéke összkomfortos lakás esetén 1300.- Ft/m². Az összkomfortostól eltérő fokozatú lakás piaci alapon nem kerül bérbeadásra.

(2) A bérlő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – köteles a tárgyhót megelőző hónap napjáig megfizetni. Amennyiben a lejárt lakbér tartozás összege a 3 havi lakbér összegét meghaladja az Önkormányzat 8 napon belüli fizetésre szólítja fel a Bérlőt. Ennek eredménytelensége esetén a Bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesítheti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.

(3) Az Önkormányzat által fenntartott fenntartott intézmények, valamint köznevelési intézmény alkalmazottja esetében a bérlő által fizetendő havi lakbér mértéke az (1) bekezdésben meghatározott összeg 60 %-a

III. Fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására vonatkozó szabályok

24. §

(1) Nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség) kérelemre, határozott időre, legfeljebb azonban 5 évre adható bérbe.

(2) Az Önkormányzat költségvetési szerve a feladatai ellátásához biztosított nem lakás céljára szolgáló helyiséget alapfeladata ellátásának veszélyeztetése nélkül bérbe adhatja.

(3) Helyiséget bérbe adni egyéni vállalkozó, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet vagy egyház részére lehet.

(4) Bérbeadáskor előnyben részesíthető a településen székhellyel rendelkező gazdasági szervezet, lakóhellyel rendelkező egyéni vállalkozó, továbbá az a bejegyzett helyi civil szervezet, egyház, amely munkáját a település egészének érdekében végzi.

(5) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével 1.200.000.-Ft/év bérleti díj összeghatárig a polgármestert bízta meg.

25. §

(1) Helyiség lakás céljára nem adható bérbe.

(2) Helyiségre bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.

(3) A bérlő a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja, el nem cserélheti, a helyiséget albérletbe nem adhatja.

(4) A bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben meghatározott célra használhatja.

(5) A helyiség használati célját a bérlő írásbeli kérelmére a Képviselő-testület megváltoztathatja.

(6) A helyiség használatának ellenőrzésére a lakásbérlet ellenőrzésére vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

15. A helyiségek pályáztatásával kapcsolatos általános szabályok

26. §

(1) A helyiség bérbeadására pályázatot kell kiírni. A pályázati felhívást közzé kell tenni az Önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján. A pályázati kiírástól el lehet tekinteni, ha a várható éves bérleti díj nem haladja meg az 500.000.-Ft-ot.

(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a helyiség pontos címét, a bérbeadás jogcímét, a helyiség fontosabb műszaki jellemzőit, felszereltségét, a helyiségbérleti díj mértékét, az ajánlattétel benyújtásának helyét és határidejét. Az ajánlattételi határidő a meghirdetéstől számítva 15 nap.

(3) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, székhelyét, telephelyét;
- b) a pályázó létét igazoló okiratot, amely a jogi személyek, jogi személyiség nélküli szervezet esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonat, illetve a bírósági nyilvántartásba vételről szóló végzés 30 napnál nem régebbi hiteles másolata,
- c) a pályázó képviselőjének nevét, természetes személyazonosító adatait, lakó- és tartózkodási helyét;
- d) a helyiségben folytatni kívánt tevékenység, szolgáltatás megnevezését, rövid ismertetését;
- e) a vállalt havi bérleti díj összegét.

(4) A beérkezett pályázatok bírálata során kiemelten figyelembe kell venni a vállalt bérleti díj összegét. Amennyiben az ajánlattételi határidőben érvényes pályázat nem érkezik be, illetve a pályázat eredménytelen, a pályázati felhívást folyamatosan közzé kell tenni.

16. A helyiségekre kötött bérleti szerződéssel kapcsolatos követelmények

27. §

(1) A szerződésnek tartalmaznia kell a bérleti díj értékállóságának biztosítását oly módon, hogy a bérleti díjat bérbeadó a szerződés időtartama alatt minden évben a jegybanki alapkamat mértékének megfelelő százalékban növelheti.

(2) A Képviselő-testület minden év december 31-éig felülvizsgálja azokat a bérleti szerződéseket, amelyek alapján a bérbeadót megilleti a díj értékállóságának biztosítása érdekében a díj évenkénti emelésének lehetősége és dönt arról, hogy a következő évben, mely szerződéseknél és milyen mértékben él a díjemelés lehetőségével.

(3) Az érintett bérlőket minden naptári év január 31-éig értesíteni kell a (2) bekezdés szerinti döntés rájuk vonatkozó rendelkezéséről.

17. A helyiségbér megállapítása

28. §

(1) A helyiségbér mértékében történő megállapodás során a bérbeadói jogokat gyakorló szabadon tehet ajánlatot és állapodhat meg a bérlővel. A bérbeadó csak azzal a bérlővel köthet bérleti szerződést, aki a nemzeti vagyronról szóló törvény rendelkezéseinek megfelel.

(2) A helyiségbérleti díjtarozás vonatkozásában a polgármester maximum egy éves részletfizetést engedélyezhet, míg a Képviselő-testület minősített többséggel dönt az egy éven túli részletfizetésről melyeknek a feltételeit külön megállapodásban kell rögzíteni.

18. A bérleti jog átruházása, cseréje, megszűnése

29. §

A helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel és felmondással történő megszűnése esetén a Bérelő sem cserehelyiségre, sem pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

IV. Fejezet

Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályok

30. §

A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek eladásának feltételeire a Kiskunlacháza város nemzeti vagyonáról szóló 14/2022. (VI.17.) önkormányzati rendeletében meghatározott vagyongazdálkodási rendelkezések vonatkoznak, az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével.

19. Az elidegenítésből származó bevételekről

31. §

(1) Az Önkormányzat a rendelkezésére álló lakás- illetve helyiségvagyon értékesítés útján is hasznosíthatja.

(2) Az Önkormányzat a lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítéséből származó bevételeit a Képviselő-testület a Lakástörvény 62. § (1) bekezdése alapján, valamint a Kiskunlacháza város nemzeti vagyonáról szóló 14/2022. (VI.17.) önkormányzati rendelet alapján kezeli.

20. Önkormányzati lakás értékesítésével kapcsolatos szabályok

32. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás értékesítéséről a Képviselő-testület dönt.

33. §

(1) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került önkormányzati bérlakás esetén a bérlakás bérlőjét megilleti a lakásra az elővásárlási jog. Az elővásárlási jog a bérlő hozzájárulása esetén megilleti a bérlő egyenesági rokonát, örökbefogadott gyermekét, a bérlőtársat, a társbérlőt és - hozzájárulásukkal - ezek hozzátartozóit is.

(2) Az értékesítésről való döntés után a Képviselő-testület megkeresi az elővásárlási jog jogosultját. Az elővásárlási jog jogosultja a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja a (2) bekezdés szerinti nyilatkozatát vételi ajánlat formájában teszi meg.

- (4) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a (2) bekezdés szerinti határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával.
- (5) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, úgy az Önkormányzat kirendelt ingatlanszakértővel felbecsülteti lakás értékét.
- (6) A lakás vételára a (5) bekezdés szerinti értéknél alacsonyabb összeg nem lehet.
- (7) Amennyiben az adásvétel során az elővásárlási jog jogosultja eláll a szerződés megkötésétől, a keletkezett költségek viselésére az elővásárlási jogra jogosult köteles.
- (8) Az adásvételi szerződést a Képviselő-testület döntését és felhatalmazását követően a polgármester köti meg.

34. §

- (1) A Lakástörvény rendelkezéseinek megfelelően az elővásárlási jog jogosultját részletfizetési lehetőség illeti meg.
- (2) A részletfizetési lehetőség esetén az elővásárlási jog jogosultja köteles a vételár 20 %-át egy összegben kezdő részletként megfizetni.
- (3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja kéri, a lakás vásárlása során öt 10 évnyi részletfizetés illeti meg.
- (4) Részletfizetés esetén a vételáron felül az elővásárlási jog jogosultja kamatfizetési kötelezettséggel is tartozik, melynek mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal.
- (5) A (4) bekezdés szerinti részletfizetés esetén fennálló kamatfizetési kötelezettség alól a Képviselő-testület egyedi kérelemre, különös méltánylást érdemlő esetben mentességet adhat.
- (6) Az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részéről az igazolt, és bérbeszámítással le nem lakott felújítási költség - legfeljebb a vételár 10%-ának mértékéig - a vételárba előlegként beszámít.

35. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő, elővásárlással nem érintett lakások esetében az értékesítés csak üresen álló ingatlan esetében történhet.
- (2) Az elővásárlással nem érintett lakások esetében a vételár nem lehet kevesebb az ingatlanszakértői értékbecslésben meghatározott értéknél.
- (3) Amennyiben a vevő kéri, a Képviselő-testület részletfizetést is biztosíthat, ez esetben a vételár 20 %-át egy összegben kezdő részletként kell megfizetni.
- (4) Amennyiben a vevő kéri, a lakás vásárlása során legfeljebb 25 évnyi részletfizetés illeti meg.
- (5) Részletfizetés esetén a vételáron felül a vevő kamatfizetési kötelezettséggel is tartozik, melynek mértéke az érintett naptári félév első napján érvényes mértékű jegybanki alapkamattal megnövelt összegű részletfizetés.

(6) A (4) bekezdés szerinti részletfizetés esetén fennálló kamatfizetési kötelezettség alól a Képviselő-testület a következő feltételek fennállása esetén egyedi kérelemre, különös méltánylást érdemlő esetben mentességet adhat.

21. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

36. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséről a Képviselő-testület dönt.

37. §

(1) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került nem lakás céljára szolgáló helyiségre a bérlőt vagy bérlőtársat elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az értékesítésről való döntés után a Képviselő-testület megkeresi az elővásárlási jog jogosultját. Az elővásárlási jog jogosultja a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja a (2) bekezdés szerinti nyilatkozatát vételi ajánlat formájában teszi meg.

(4) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a (2) bekezdés szerinti határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával.

(5) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, úgy az Önkormányzat kirendelt ingatlanszakértővel felbecsülteti a nem lakás céljára szolgáló helyiség értékét.

(6) A nem lakás céljára szolgáló helyiség vételára az (5) bekezdés szerinti értéknél alacsonyabb összeg nem lehet.

(7) Amennyiben a vevő kéri, a Képviselő-testület részletfizetést is biztosíthat, ez esetben a vételár 10%-át egy összegben kezdő részletként kell megfizetni.

(8) Amennyiben a vevő kéri, a nem lakás céljára szolgáló helyiség vásárlása során 6 havi részletfizetés illeti meg.

(9) Részletfizetés esetén a vételáron felül a vevő kamatfizetési kötelezettséggel is tartozik, melynek összege a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező összeg.

38. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő, elővásárlással nem érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az értékesítés csak üresen álló ingatlan esetében történhet.

(2) Az elővásárlással nem érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a vételár nem lehet kevesebb az ingatlanszakértői értékbecslésben meghatározott értéknél.

(3) Amennyiben a vevő kéri, a Képviselő-testület részletfizetést is biztosíthat, ez esetben a vételár 10%-át egy összegben kezdő részletként kell megfizetni.

(4) Amennyiben a vevő kéri, a nem lakás céljára szolgáló helyiség vásárlása során 6 havi részletfizetés illeti meg.

(5) Részletfizetés esetén a vételáron felül a vevő kamatfizetési kötelezettséggel is tartozik, melynek összege a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező összeg.

V. Fejezet

Értelmező, átmeneti és záró rendelkezések

22. Értelmező rendelkezések

39. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás*: az a lakás, amely munkaviszonyhoz, beosztáshoz, szolgálati jellegű jogviszonyhoz vagy egyéb jogviszonyhoz kötődik az önkormányzat működése szempontjából, a munkaviszony, beosztás, szolgálati jellegű jogviszony vagy egyéb jogviszony fennállása alatt.
- b) *Egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás*: az a lakás, amely az igénylő személyi, szociális, vagyoni jövedelmi helyzetének körülményeihez igazodó bérlakás.
- c) *Rendkívüli élethelyzetben lévő*: az a személy, aki méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül létesít bérleti jogviszonyt.
- d) *Névjegyzék*: olyan nyilvántartás a lakásigénylők összességéről, akik bérlakásra tartanak igényt.
- e) *Közérdekű tevékenység*: ha az üres helyiséget közérdekű célra így
 - ea) a település rendezési tervében, illetőleg jogerős terület-felhasználási engedélyben megjelölt tevékenység folytatására,
 - eb) a szomszédos bérlő helyiségének indokolt és meghatározott célú bővítésére,
 - ec) fegyveres erők, állami és önkormányzati szervek, politikai pártok és társadalmi szervezetek elhelyezési igényeinek kielégítésére kívánja az Önkormányzat hasznosítani vagy a bérlő bérbe venni.
- f) *Piaci alapú bérlakás*: az a lakás, amelynek bére úgy kerül megállapításra, hogy
 - fa) a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek, valamint
 - fb) az önkormányzat nyereséghez jusson.
- g) *Bérlőtárs*: az a személy, aki több bérlővel együtt bérli a lakást.
- h) *Társbérlő*: ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják, társbérlők. A társbérlő önálló bérlő.

23. Átmeneti rendelkezések

40. §

A rendelet hatályba lépésének napján fennálló bérleti jogviszony a bérleti szerződésben foglalt feltételekkel változatlanul fennmarad.

24. Záró rendelkezések

41. §

Hatályát veszti a Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzatának 12/2016.(V.31.) rendelete a lakások és egyéb helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2016. (V. 31.) önkormányzati rendelet.

42. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Répás József
polgármester

Soós Zsoltné
jegyző

Kihirdetve: 2023.....

Soós Zsoltné
jegyző

Kérelem lakás bérletére

1. Lakásigénylő adatai Házastárs (élettárs) adatai

1.1. Név:	.....	.....
1.2. Születési név:	.....	.....
1.3. Lakcím:	.....	.....
1.4. Szül. hely, idő:	.....	.....
1.5. Munkahely neve:	.....	.....
1.6. Címe:	.....	.....
1.7. Gyermekek	neve	születési dátum:
1.7.1	.....	.....
1.7.2.	.....	.....
1.7.3.	.....	.....
1.7.4.	.....	.....
1.7.5.	.....	.....

1.1. Ebből kiskorú:..... fő

1.2. Eltartottak
neve:
.....

1.3. Nyilatkozom, hogy fentiek alapján mindösszesen fő háztartásunk létszáma, mely szám azonos a bérleménybe beköltözni kívánók számával.

2. A lakásigénylő és közeli hozzátartozók vagyona:.....
.....

3. A lakásigénylő a következők figyelembe vételét kéri:.....
.....

4. Kiskunlacháza, év.hó nap.

5. A lakásigénylő lakásigénylő házastársa (élettársa) aláírása:

6. A kérelem kötelező mellékletei: a lakásigénylő, valamint házastársa/élettársa/családtagja jövedelmét igazoló dokumentumok (pl.: munkáltatói igazolás, családtámogatási ellátás megállapításáról szóló határozat, Nyugdíjfolyósító Igazgatóság igazolása stb.)

7. Az adatlapra beírt, aláhúzott adatok a valóságnak megfelelnek. Lakásigénylést másik lakásügyi hivatalnál/szervnél nem nyújtottunk be benyújtottunk. (A megfelelő válasz aláhúzendő).

8. Tudomásul veszem, hogy:

8.1. Az adatlap adataiban történt változást azonnal, de legkésőbb 8 napon belül a lakásügyi szerv tudomására hozom.

8.2. A lakásügyi szerv a bérleti ajánlat elbírálásakor az adatok igazolására bennünket külön is felhívhat és körülményeinket a helyszínen vizsgálhatja.

8.3. Szociális bérlakás igénylés esetén a bérleti ajánlattevőkkel a szociális helyzet alapján kialakult sürgősségi sorrend, azon belül pedig az ajánlattétel időrendje szerint köt bérleti szerződést az arra jogosult szerv.

8.4. Valótlan adatok közlése a hatóság félrevezetésének minősül.

9. Lakásbérleti szerződés megkötése esetén vállalom, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakom.

10. Jelen nyilatkozat aláírásával az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 54. § (1) bekezdés c) pontja szerint hozzájárulok ahhoz, hogy a lakásügyi szerv az adótitoknak minősülő helyi adókkal kapcsolatos adataimat megismerje és kezelje.

11. Jelen nyilatkozat aláírásával az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésében a) pontjában meghatározottak szerint hozzájárulok ahhoz, hogy személyes adataimat a lakásügyi szerv, valamint a bérleti és a használati díj, továbbá a különszolgáltatási és közüzemi díj tartozások kezelésére és behajtására létrehozott, azzal megbízott szervezet (köztük a közüzemi szolgáltatók és a Családsegítő Szolgálat) a bérleti, használati jogviszonnyal összefüggésben kezelje, és azokat egymás között továbbítsa.

12. Kiskunlacháza, év.hó nap.

13. A lakásigénylő lakásigénylő házastársa (élettársa)
aláírása:

1. Szociális vagy piaci alapon bérbe adható lakások

1.1. *Kiskunlacháza Kazinczy Ferenc u. 5. sz. alatti társasház (4622 hrsz) 2. számú társasházi egység: 4622/A/1 hrsz, 121 m²*

1.2. *Kiskunlacháza Kazinczy Ferenc u. 7. sz. alatti társasház (4623 hrsz) 2. számú társasházi egység: 4623/A/2 hrsz 123 m²*

2. Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás (szolgálati lakás)

2.1. *Kiskunlacháza Kazinczy Ferenc u. 5. sz. alatti társasház (4622 hrsz) 2. számú társasházi egység 4622/A/2 hrsz 123 m²*

2.2. *Kiskunlacháza Kazinczy Ferenc u. 7. sz. alatti társasház (4623 hrsz) 1. számú társasházi egység: 4623/A/1 hrsz 121 m²*

3. Házi- és gyermekorvosok, fogorvosok térítésmentes használatába adott helyiségek:

3.1. *dr. Limbek Ferenc Egészségház Kiskunlacháza, Toldi u. 13.*

3.1.1. Budavári és Társa Bt. használatában 55,34 m²

3.1.2. HUMÁNUM Bt. használatában 59,17 m²

3.1.3. CONAMED Kft. használatában 75.46 m²

3.1.4. AIIR SECURITY SERVICE Kft. használatában 46,55 m²

3.2. *Gárdonyi úti rendelő, Kiskunlacháza, Gárdonyi u. 1.*

3.2.1. MINIKLINIK Kft. használatában 76,9 m²

3.2.2. MED-DENT 89 Bt. használatában 66,2 m²

4. Bérbe adott egyéb helyiségek:

4.1. *Petőfi Művelődési Központ és Könyvtár Kiskunlacháza, Kinizsi u. 1.*

4.1.1. Szigetszentmiklósi Tankerületi Központ használatában kizárólagosan 289 m², közösen 1481 m²

4.1.2. Pest Vármegyei Kormányhivatal használatában 32,89 m²

4.2. *Dózsa Gy. u. 171. szám alatti ingatlan*

Transmatic Kft. használatában 23 m²

4.3. *Kiskunlacházi Polgármesteri Hivatal 2340 Kiskunlacháza, Kossuth tér 1.*

Pest Vármegye Önkormányzata használatában 15 m²

5. További önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek:

5.1. *Kiskunlacháza, Szabadság u. 1.*

5.2. *Kiskunlacháza, Ráckevei u. 10.*