

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének
11/2016.(III.24.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó
szabályokról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(2) bekezdésében, 12.§ (5) bekezdésében, 4.§ (3) bekezdésében, 5.§ (3) bekezdésében, 19.§-ában, 20.§ (3) bekezdésében, 21.§ (6) bekezdésében, 23.§ (3) bekezdésében, 27.§ (2) bekezdésében, 31.§ (2) bekezdésében, 33.§ (3) bekezdésében, 34.§ (1) bekezdésében, 34.§ (3) bekezdésében, 35.§ (2) bekezdésében; 36.§ (2) bekezdésében, 42.§-ában, 68.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. Értelmező rendelkezések

1.§

E rendelet alkalmazásában

- a) egyedül élő: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4.§ (1) bekezdés e) pontja szerint,
- b) gyermekét egyedül nevelő: az az anya vagy apa, aki gyermekét, gyermekeit a másik szülő nélkül neveli saját háztartásában,
- c) jövedelem: a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) meghatározása szerinti bevétel,
- d) közeli hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1.§ (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak szerint,
- e) lakás berendezései: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) 91/A.§ 16. pontja szerint,
- f) az épület központi berendezése: lakástörvény 91/A. § 17. pontja szerint.

2. Hatásköri rendelkezések

2.§

(1) A Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

- a) lakás és helyiség elidegenítése,
- b) lakás bérbeadása városérdekből,
- c) helyiség bérleti jogának önkormányzat által történő megszüntetése esetén megtérítési díj összegének megállapítása.

(2) A Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban: Vagyongazdálkodási Bizottság) hatáskörébe tartozik:

- a) lakás bérbeadása kivéve, ha a lakás bérbeadása városérdekből történik,
- b) helyiség határozott időre történő bérbeadása,
- c) helyiség bérleti jogának átruházásához való hozzájárulás,
- d) lakás és helyiség esetében felújítási költségek bérleti díjba történő beszámítása,
- e) az 5.§ (4) bekezdésben foglalt hozzájárulás megadása,
- f) bérlőtársi jogviszony engedélyezése,
- g) hiányszakmák megállapítása,
- h) a lakástörvény 23.§ (3) bekezdésének fennállása esetén dönt a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, másik lakás bérbeadásáról, vagy pénzbeli térítés megállapításáról.

(3) A polgármester hatáskörébe tartozik:

- a) lakás és helyiség esetében építési ügyekben a tulajdonosi hozzájárulás megadása,
- b) lakás és helyiség esetében jelzálogjoggal való megterhelésének engedélyezése.

(4) A jegyző hatáskörébe tartozik:

- a) lakás és helyiség bérleti jogviszonyának felmondása és az azt megelőző intézkedések meghozatala,
- b) pénzbeli térítés megállapítása cserelakás biztosítása helyett a lakástörvény 26.§ (1) bekezdés szerinti felmondás esetén,
- c) jogcím nélkül használt lakás és helyiség kiürítése érdekében a szükséges intézkedések megtétele,
- d) lakásbérleti jogának másik lakásbérleti vagy tulajdonjogára történő cseréjéhez való hozzájárulás megadása,
- e) a lakás bérlője által – a lakástörvény 21.§ (2) bekezdés kivételével – más személy befogadásához a hozzájárulás megadása,
- f) a lakás egy részének határozott időre, legfeljebb egy évre kizárólag lakás céljára történő albérletbe adásához való hozzájárulás,
- g) a lakásbérleti jog folytatása érdekében tartási szerződés megkötéséhez történő hozzájárulás,
- h) lakásbérleti jogviszony folytatásához történő hozzájárulás megadása,
- i) a Vagyongazdálkodási Bizottság által nyertesnek nyilvánított pályázóval megkötö a lakásbérleti, illetve a helyiségbérleti szerződést,
- j) a lakbértámogatás megállapítása.

3. Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

3.§

A Jegyző az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján kezeli a bérleti jogviszonnyal összefüggő személyes adatokat, ezen belül a bérlő, a bérlőtárs, az együttköltöző természetes személyek nevét, születési nevét, anyja nevét, születési helyét, idejét, adószámát, lakcímét, a bérleti jogviszonyból származó jogok érvényesíthetőségének céljából és időpontjáig.

II. FEJEZET

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

4.A lakás bérbeadásának általános szabályai

4.§

- (1) A lakásokat kizárólag lakhatás céljára, csak határozott időre lehet bérbe adni.
- (2) Lakásbérleti szerződés kizárólag nagykorú természetes személlyel köthető, aki a pályázati feltételeknek megfelel.
- (3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy lakásra köthetnek bérleti szerződést.
- (4) Bérletársi szerződés megkötésének engedélyezését a bérlő és a leendő bérletárs együttesen, írásban kérhetik a Vagyongazdálkodási Bizottságtól.

5.§

- (1) A bérlet tartama alatt a bérbeadó gondoskodik a lakástörvény 10.§ (1) bekezdésben foglaltakról.
- (2) A lakás burkolatainak, nyílászáróinak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.
- (3) Abban az esetben, ha a bérlő vállalja, hogy a bérleményébe olyan új nyílászárót építtet be, mely megfelel a 7/2006.(V.24.) TNM rendelet 1. mellékletében rögzített határoló és nyílászáró szerkezetek hőátbocsátási tényezőire vonatkozó követelményeket tartalmazó értékeknek és az erről szóló tanúsítványt bemutatja, illetőleg az új nyílászáró megjelenése megegyezik a korábbival, vagy az épület többi nyílászárójával, abban az esetben a - cserével kapcsolatos - számlával igazolt költségeinek 50 %-át a bérleti díjból beszámíthatja.
- (4) A (3) bekezdés esetében a munkálatok megkezdése előtt a Vagyongazdálkodási Bizottság írásbeli hozzájárulását a bérlőnek be kell szerezni.

6.§

A lakásokat

- a) szociális helyzet alapján, vagy ezen belül állami támogatás felhasználásával épített vagy felújított lakásként, illetve
 - b) piaci alapon, vagy ezen belül városérdekből
- lehet bérbe adni.

5.A lakásbérleti szerződéskötés szabályai, a felek megállapodásának tartalma

7.§

- (1) A lakásbérleti szerződést a Vagyongazdálkodási Bizottság által nyertesnek nyilvánított pályázóval, illetve a kijelölt bérlővel az önkormányzat nevében a Jegyző köti meg jelen rendelet szerint.
- (2) Amennyiben a nyertes pályázó, vagy a kijelölt bérlő az előírt határidőn belül a bérleti szerződést nem köti meg és késedelmét a szerződés megkötésére előírt határidő lejártát követő 5 munkanapon belül nem igazolja, úgy kell tekinteni, hogy a lakásra nem tart

igényt. Ebben az esetben a bérleti jogot az őt követő, s a pályázati feltételeknek megfelelő pályázó szerzi meg újabb pályáztatás kiírása nélkül.

(3) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlő, bérlőtárs személyazonosító adatait,
- b) a határozat számát, amellyel a bérlő a lakás bérleti jogát megszerezte,
- c) a bérlet időtartamát,
- d) a lakás pontos adatait: cím, alapterület, komfortfokozat, szobaszám,
- e) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit,
- f) a lakbér mértékét és megfizetésének határidejét,
- g) a lakbér és közüzemi díjak meg nem fizetésének a következményeit,
- h) az együttköltöző személyek számát, személyazonosító adatait,
- i) a közüzemi szolgáltatókat, melyekkel szerződést kell kötnie a bérlőnek,
- j) a közüzemi szolgáltatókkal való szerződéskötés elmulasztásának a következményeit,
- k) azon rendelkezést, mely szerint a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, két hónapot meghaladó távollétet köteles bejelenteni a Vagyongazdálkodási Bizottságnak,
- l) azt, hogy bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente négyszer jogosult ellenőrizni,
- m) egyéb, a bérbeadó által lényegesnek talált kikötéseket,
- n) mellékletként a lakásleltárt.

6. Közüzemi díjak megfizetése

8.§

(1) A 17-18.§-okban foglaltak szerint megállapított lakbér összege nem tartalmazza a közüzemi díjakat, nevesítve a villamosenergia, a víz- és csatorna, a fűtés, a melegvíz díjait, a szemétszállítási, illetve kéményseprési díjat, a továbbszámlázott vízdíjat, továbbá az antenna és kábeltelevízió, valamint a távhő díjait. A közüzemi díjakat a bérlő a bérleti szerződés kezdő időpontjától köteles fizetni.

(2) Az új bérlő a bérleti szerződés aláírását követően 8 napon belül köteles díjfizetőként belépni a közüzemi szerződésekbe.

(3) Amennyiben a bérlő nem köti meg díjfizetőként a közüzemi szerződéseket, abban az esetben a Pénzügyi Osztály továbbszámlázza részére az általa elfogyasztott, de az önkormányzat által megfizetett közüzemi díjakat, amelyeket a bérlő köteles megfizetni.

7. A lakásbérlet megszűnése

9.§

(1) A lakásbérleti szerződés megszűnik

a) a lakástörvény 23. § (1)-(2) bekezdései szerint,

b) ha a bérlő a lakást minimum két hónapot meghaladó időre elhagyja és ismeretlen helyre költözik.

(2) A lakásbérleti szerződés a lakástörvény 23. § (3) bekezdése szerint is megszüntethető.

(3) Ha a bérlő a lakástörvény 23.§ (3) bekezdése alapján másik lakásként kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérletét is elfogadja, úgy a két lakás éves lakbére közötti különbség 15-szörös összegének megfelelő pénzbeli térítésre jogosult.

(4) Ha a bérlő a lakástörvény 23.§ (3) bekezdésben foglalt esetben másik lakás helyett pénzbeli térítésre jogosult, úgy a pénzbeli térítés mértéke a lakás éves bérleti díjának az ötszöröse.

(5) Önkormányzati lakásra kötött szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén másik lakás bérbeadásának feltételeire jelen rendelet 21-26.§-ainak rendelkezéseit értelemszerűen alkalmazni kell.

(6) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a hatáskört a Vagyongazdálkodási Bizottság gyakorolja.

8. Lakásbérleti szerződés felmondása

10.§

(1) A lakásbérleti szerződést a következő esetekben szüntethető meg felmondással:

a) a lakástörvény 25.§ (1) bekezdése alapján bérleti díj nem fizetése esetén,

b) a lakástörvény 25.§ (3) bekezdése alapján a bérlő vagy együtt élő személyek magatartása miatt,

c) a lakástörvény 26.§ (1) bekezdése szerint cserelakás felajánlása esetén,

d) a Ptk. 6:336.§ (3) bekezdése alapján a bérleti díj vagy a bérlőt terhelő költségek és terhek megfizetésének elmulasztása esetén,

e) ha a Ptk. 6:348.§ (1)-(2) bekezdései alapján a bérlő vagy a vele együttlakó személy az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít vagy a lakást nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja,

f) a Ptk. 6:139.§ (2) bekezdése alapján szerződésszegés esetén, vagy ha az eredeti állapotot nem lehet helyreállítani,

g) a Ptk. 6:140.§ (1) bekezdése alapján, ha szerződésszegés következtében a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, és elállt a szerződéstől, vagy ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet természetben nem lehet visszaállítani, és felmondta azt.

(2) A bérleti szerződés felmondását vonja maga után:

a) a bérlő két hónapot meghaladó távolléte bejelentésének elmulasztása,

b) bérlakás engedély nélküli cseréje,

c) engedély nélküli befogadás,

d) bérlakás engedély nélküli albérletbe adása,

e) a bérlő közüzemi szerződésekbe díjfizetőként belépésének elmulasztása.

11.§

(1) A lakástörvény 26.§ (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a Jegyző a bérlővel megállapodhat, hogy cserelakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2) A pénzbeli térítés mértéke a határozatlan időre kiadott lakás éves bérleti díjának négyszerese.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott összegű pénzbeli térítés összegét bérbeadó a bérlő részére a lakás üresen, tisztán, beköltözhető állapotban történő leadását követő 8 napon belül köteles kifizetni. Amennyiben bérlőnek lakbértartozása van, illetve a lakást nem előírászerűen adja le, úgy a bérbeadó jogosult a lakbértartozást, valamint a lakás tiszta, beköltözhető állapotát biztosító munkálatok ellenértékét a pénzbeli térítés összegéből levonni.

9. Lakáscsere

12.§

(1) A lakás bérleti jogának másik lakás bérleti jogára történő cseréjéhez a Jegyző írásbeli hozzájárulása szükséges.

(2) A hozzájárulás előfeltétele, hogy egyik lakáson sem áll fenn bérlőt terhelő tartozás, és a cserélő feleknek az önkormányzattal szemben semmiféle tartozásuk nincsen.

(3) Lakásbérletek cseréje esetén az új bérleti szerződések az eredeti bérleti szerződésekben meghatározott lejáratának időpontjáig szólhatnak.

10.A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei

13.§

(1) A jogcím nélküli lakáshasználó – amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt – a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakástörvény 20.§ (1) bekezdésében meghatározott használati díjat köteles fizetni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a szociális alapon biztosított lakás esetén a lakásra korábban megállapított lakbér 100 %-kal növelt összegét, egyéb esetekben a korábbi lakbér háromszorosát kötelesek lakáshasználati díjként megfizetni.

11. Befogadás

14.§

(1) A bérlő lakásba a lakástörvény 21.§ (2) bekezdésben foglaltak kivételével más személyt csak a Jegyző írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérbeadói hozzájárulás feltétele az, hogy

a) a lakástörvény 21.§ (2) bekezdésében meghatározott személyeken kívül a bérlő a lakásba csak a Ptk. 8:1.§ (1) bekezdés 1-2. pontjában meghatározott olyan közeli hozzátartozóját vagy hozzátartozóját fogadhatja be, aki Sátoraljaújhely városban tanulmányokat folytat, illetve munkaviszonyban áll, és

b) a befogadó bérlő írásbeli nyilatkozatban vállalja, hogy a befogadott személyt a lakásba 3 napon belül bejelenti és a befogadott személy pedig nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást 3 napon belül elhagyja.

12. Albérlet

15.§

(1) A lakás bérlője kizárólag a lakás egy részét lakás céljára albérletbe adhatja. Az albérletbe adás időtartama legfeljebb egy év, de maximum a lakásbérleti szerződés lejáratának végéig terjedhet.

(2) Az albérletbe adáshoz a Jegyző előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

(3) Az albérletbe adás iránti kérelemhez csatolni kell az írásbeli albérleti szerződést, és az albérlő(k) (a továbbiakban: albérlő) írásbeli nyilatkozatát arról, hogy az albérleti szerződés megszűnésekor a lakást 3 napon belül elhagyja.

13. Lakásbérleti jogviszony folytatása

16.§

(1) A lakásbérleti jog folytatása érdekében a tartási szerződés megkötéséhez a bérbeadó részéről írásbeli hozzájárulás szükséges.

(2) Határozott idejű lakásbérleti szerződés esetén a bérleti jogviszony folytatása kizárólag az eredeti lakásbérleti szerződés lejártának időpontjáig terjedhet.

III. FEJEZET

A LAKBÉR

14. Szociális bérlakás lakbérének megállapítása

17.§

(1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásnál a havi lakbér mértéke a lakás komfortfokozata és alapterülete alapján

a) összkomfortos lakás esetén	300 Ft/m ²
b) komfortos lakás esetén	220 Ft/m ²
c) félkomfortos lakás esetén	130 Ft/m ²
d) komfort nélküli lakás esetén	90 Ft/m ² .

(2) A havi lakbér mértékét növelni kell

a) 10 %-kal, amennyiben a lakás a Mártírok útja, Esze Tamás utca a Jósika utcáig, az Arany János utca az Illyés Gyula utcáig, a Kisfaludy utca, az Árpád utca a Kisfaludy utcától, a Vasvári Pál utca a Posta-köz, a Kazinczy utca a Mártírok útjáig, körülhatárolt körzeten belül fekszik,

b) 10 %-kal, amennyiben a lakás külső hőszigeteléssel rendelkezik,

c) 8 %-kal, amennyiben a lakás bekerített udvarral és kapuval ellátott ingatlanon fekszik,

d) 15 %-kal az egy vagy kétlakásos családi házas jellegű lakás esetében.

(3) A havi lakbér mértékét csökkenteni kell

a) 15 %-kal, ha a lakás alagsorban van,

b) 10 %-kal, ha a lakás kedvezőtlen műszaki állapotú, aládúcolt, legalább 40 %-os mértékben vizes, salétromos.

(4) A (2) bekezdés alapján alkalmazandó növelés mértéke legfeljebb 25 % lehet.

(5) További 5 %-kal mérsékelni kell a bérleti díjat, amennyiben a bérlő a lakástörvény 10.§ (1) bekezdés pontjainak teljesítését bérbeadótól átvállalja. Ezen átvállalt kötelezettség teljesítését évente felül kell vizsgálni, s amennyiben bérlő az átvállalt kötelezettség teljesítésének felszólítás ellenére nem tesz eleget, úgy a lakbérmérséklés megszűnik.

18.§

Az állami támogatás felhasználásával épített vagy felújított lakások bérbeadása esetén a lakbért a 17.§ szerint kell megállapítani.

15. Lakbértámogatás szociális helyzet alapján történő bérbeadásnál

19.§

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlő részére amennyiben,
a) az egy főre eső jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150 %-át nem éri el, a havi lakbértámogatás mértéke a lakbér havi összegének 20%-a,
b) az egy főre eső jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át nem éri el, a havi lakbértámogatás mértéke a lakbér havi összegének 10%-a.
(2) Az (1) bekezdésben megállapított lakbértámogatás megállapításának további feltétele, hogy a bérlő e rendelet 5.§ (1)-(2) bekezdéseiben szabályozott kötelezettségeit teljesítse.

20.§

A lakbértámogatás mértékét a feltételek fennállásának esetén első ízben a lakásbérleti szerződésben a Jegyző állapítja meg. A lakbértámogatás összegével a bérleti díj csökken.

21.§

(1) A lakbértámogatás jogosultságának fennállását a Jegyző köteles évente felülvizsgálni és a felülvizsgálathoz a bérlő és vele közös háztartásban élők jövedelemigazolását bekérni, a 5.§ (1)-(2) bekezdéseiben szabályozott bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését ellenőrizni.
(2) A lakbértámogatásra való jogosultság fennállása, illetve a jogosultság megszűnése esetén ezen tényt a lakbér számlát kibocsátóval és a bérlővel közli.
(3) A lakbértámogatásra való jogosultság megszűnése esetén a fizetendő havi lakbér összegét a 17.§ szerint kell megállapítani.

22.§

Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt válik lakbértámogatásra jogosulttá, úgy azt írásban a 19.§ (1)-(2) bekezdéseiben szabályozott feltételek igazolásával kell kérnie. A jogosultság megállapítása esetén a lakbértámogatást a kérelem benyújtásának napjától kell megállapítani.

23.§

Amennyiben a lakbértámogatás megállapítására valótlan adatok igazolásával került sor, úgy a lakbértámogatást haladéktalanul meg kell szüntetni és a bérlőt az addig jogosulatlanul igénybevett támogatás kamatokkal növelt összegben történő visszafizetésére kell kötelezni.

16. Piaci bérlakás lakbérének megállapítása

24.§

(1) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbére a lakás komfortfokozata és alapterülete alapján
a) összkomfortos lakás esetén 450 Ft/m²

b) komfortos lakás esetén 350 Ft/m².

(2) A városérdekből bérbe adott lakás esetén a lakbér mértéke a (1) bekezdés alapján megállapított lakbér 80 %-a.

IV. FEJEZET

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSI JOGCÍMEI

17. Lakások bérbeadása szociális helyzet alapján

25.§

(1) Szociális helyzet alapján a lakást pályázat útján kell meghirdetni.

(2) A pályázatban a pályázat benyújtási határidejét úgy kell megállapítani, hogy a kiírás a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat honlapján és a Zemplén Televízióban azonos kezdőidőponttal minimum 8 munkanapon keresztül nyilvánosságot kapjon.

(3) A szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő lakásra kiírt pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás jogcímét, a lakás pontos címét és a bérbeadás időtartamát,
- b) a lakás műszaki jellemzőit,
- c) a lakás rendeltetésszerű használatra történő kialakításának esetleges feltételeit,
- d) a lakbér összegét, megfizetésének időpontját,
- e) a lakás megtekintésére kijelölt időpontot,
- f) a pályázni jogosultak körét a 26.§ alapján,
- g) a pályázat benyújtásának helyét és határidejét, elbírálásának határidejét,
- h) egyéb a kiíró által lényegesnek tartottakat.

(4) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó adatait, a jogosultság feltételeit igazoló okmányokat, a lakásba együtt költöző nagykorú és kiskorú személyek adatait és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, illetve azoknak megfelel.

(5) Érvénytelen a pályázat, amennyiben:

- a) a pályázat beadására megadott határidő után nyújtották be,
- b) hiányos,
- c) valótlan adatokat tartalmaz,
- d) a pályázat benyújtója nem felel meg ezen rendelet 26.§-ában foglaltaknak.

26.§

(1) Szociális helyzet alapján kiutalandó lakás bérlője az a pályázó lehet:

- a) akinek vagy házastársának, élettársának, illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakás és
- b) családjában - az együttköltöző közeli hozzátartozókat is beleértve - az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 300 %-át, egyedül élő vagy nyugdíjas házaspár esetében 400 %-át, és
- c) családjában nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét meghaladja.

(2) A szociális helyzet alapján meghirdetett lakások pályázatainak elbírálásakor – amennyiben az (1) bekezdésben előírt feltételeknek megfelel – a sátorlajújhelyi pályázó előnyt élvez.

(3) Az (1) bekezdés b) pontjában, az egy főre jutó havi nettó jövedelem megállapításánál, a 40 év alatti házaspárok esetében, amennyiben nem rendelkeznek két gyermekkel, az egy főre eső jövedelmet két gyermekig az igénylő által vállalt megszületendő gyermek(ek) figyelembevételével kell kiszámítani.

(4) A szociális helyzet alapján – az egy főre jutó jövedelemtől függetlenül – nem adható bérlakás annak, aki a vele együtt költöző személyeket is figyelembe véve

a) a pályázat benyújtását megelőzően bármikor, önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya alatt a bérlakással kapcsolatban hátralékot halmozott fel és bérleti jogviszonya ez okból került megszüntetésre, és tartozását utólag sem fizette meg,

b) a pályázat benyújtásakor önkormányzati bérlakásban lakik és azzal kapcsolatban hátraléka van,

c) akinek az önkormányzat a bérlakásáért cserébe pénzbeli térítést fizetett,

d) a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzati bérlakásra beadott pályázatában bizonyítottan megtévesztő, félrevezető adatokat közölt,

e) aki a pályázat benyújtásakor önkényes lakásfoglaló,

f) az Önkormányzattal szemben bármilyen tartozása van,

g) aki 10 éven belül lakáshoz jutás helyi támogatásában részesült, és azt fel is használta, kivéve ha a lakásra bejegyzett jelzálogjogot több, mint 5 éve törölték.

27.§

(1) A lakásigénylő(k) számára olyan szobaszámú bérlakást kell adni, mely az együtt lakó- és költöző személyek számától függően az emberhez méltó lakhatás feltételeit biztosítja.

(2) A minimális lakásnagyság:

- | | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| a) egy személy esetében: | egy lakószoba, |
| b) két személy esetében: | egy-két lakószoba, |
| c) három személy esetében: | másfél, kettő és fél lakószoba, |
| d) négy személy esetében: | kettő-három lakószoba, |
| e) öt személy esetében: | kettő és fél, három és fél lakószoba, |
| f) hat személy esetében: | három-négy lakószoba. |

18. Állami támogatás felhasználásával épített vagy felújított lakás bérbeadása

28.§

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő állami támogatással felépült lakóingatlanok:

- a) Pipa utca 3.,
- b) Mártírok u. 14.,
- c) a Balassi u. 2.

szám alatti lakások.

(2) Állami támogatás felhasználásával épített egy szobás lakásra pályázhatnak, akik jelen rendelet 19. §-ban foglaltaknak megfelelnek és

a) egyedülállók, vagy

b) egy gyermekes, 40. évüket be nem töltött házaspárok, vagy

c) két gyermekét egyedül nevelő igénylők.

(3) Állami támogatás felhasználásával épített több szobás lakásra pályázhatnak, akik jelen rendelet 26. §-ban foglaltaknak megfelelnek és

a) 40. évüket be nem töltött fiatal házások, vagy 40. évüket be nem töltött gyermektelen házaspárok,

b) kettő vagy több gyermekes házások, vagy

c) gyermekeit egyedül nevelő igénylő.

(4) A (3)-(4) bekezdésekben leírt feltételeken túl feltétel, hogy az igénylő a pályázat benyújtásának időpontjában minimum 5.000,- Ft összegű lakás-előtakarékossági szerződéssel rendelkezzen és vállalja, hogy ezen szerződést a bérleti jog fennállásának időtartama alatt maradéktalanul teljesíti, valamint a bérleti jog megszűnését követően lakásproblémáját vásárlással, vagy építkezéssel oldja meg.

(5) Az állami támogatás felhasználásával épített, vagy felújított épületben lévő lakás a pályázatot elnyert bérlő részére legfeljebb 5 évre adható bérbe. Ezt a határidőt a Vagyongazdálkodási Bizottság kizárólag abban az esetben hosszabbíthatja meg, amennyiben a bérlő lakásproblémáját vásárlással vagy építkezéssel megoldotta, azonban a lakás beköltözhetővé tételéhez további egy év szükséges, amely határidő indokolt esetben további fél évvel meghosszabbítható.

(6) Az állami támogatás felhasználásával épített, vagy felújított épületben lévő bérbe adott lakás lakásbérleti szerződésének lejártát követően a bérlő a továbbiakban nem kaphat önkormányzati bérlakást.

29.§

(1) Az állami támogatás felhasználásával épített, vagy felújított épületben lévő bérbe adásra lakásra kiírt pályázatnak tartalmaznia kell a rendelet 25.§ (3) bekezdésében foglaltakat.

(2) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó adatait, a jogosultság feltételeit igazoló okmányokat, a lakásba együtt költöző nagykorú és kiskorú személyek adatait és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, illetve azoknak megfelel.

(3) Érvénytelen a pályázat ezen rendelet 25.§ (5) bekezdése szerint.

(4) Az állami támogatás felhasználásával épített vagy felújított épületben bérbeadásra kerülő lakásra kiírt pályázat feltételeit a 25.§ (3) bekezdése tartalmazza.

(5) Az állami támogatás felhasználásával épített, vagy felújított épületben lévő lakásbérleti díj összegét a 16. § alapján kell meghatározni.

19. Lakások bérbeadása piaci alapon

30.§

Piaci alapon kell elsődlegesen bérbe adni a Kossuth és Széchenyi térről megközelíthető és a Korányi lakótelepen lévő ingatlanokban lévő önkormányzati lakásokat.

31.§

(1) A piaci alapon bérbe adandó lakásra – a városérdeket kivéve - pályázatot kell kiírni. A pályázaton bármely természetes személy részt vehet.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell a rendelet 25.§ (3) bekezdésében foglaltakat – kivéve a pályázni jogosultak körét -, és az óvadék összegét.

(3) A pályázatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell a pályázó nevét, címét, az együttműködő családtagokat, valamint annak vállalását, hogy az óvadék összegét a Vagyongazdálkodási Bizottság döntését követő 5 munkanapon belül az Önkormányzat számlájára befizeti.

(4) Érvénytelen a pályázat a rendelet 25.§ (5) bekezdés a)-c) pontjai esetében.

20. A lakások bérbeadása városérdekből

32.§

(1) Nem kell pályázati eljárást lefolytatni a városérdekből bérbe adott lakás esetében.

(2) Városérdekből lakás a városban működő költségvetési szerveknél, gazdasági társaságoknál hiányszakmában jogviszonyban álló, ilyen jogviszonyt létesítő, vagy ilyen munkakörökből nyugdíjba vonult személyek részére adható bérbe.

(3) Az a tény, hogy mi minősül hiányszakmának a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal foglalkoztatási osztályának szakvéleménye alapján a Vagyongazdálkodási bizottság állapítja meg.

V. FEJEZET

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

21. Az önkormányzati helyiség bérbeadásának feltételei

33.§

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségekre (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) a II. fejezetben foglalt szabályokat jelen fejezet eltéréseinek megfelelően kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzati helyiségeket – kizárólag határozott időre kiírt – pályázat útján kell hasznosítani.

34.§

(1) Az önkormányzati helyiség hasznosítására irányuló pályázati kiírás tartalmazza

a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét, területét, komfortfokozatát, műszaki jellemzőit,

b) a helyiség felhasználásának célját, az abban folytatható tevékenység meghatározását,

c) a bérbeadás időtartamát,

d) az induló bérleti díj összegét, évenkénti emelésének módját és mértékét,

e) a bérleti díjba beszámítható – a leendő bérlő költségén elvégezhető – építési munkákat,

f) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét,

g) a helyiség megtekintésére nyitva álló időtartamot,

h) a pályázat elbírálásának módját, határidejét, a pályázat versenytárgyaláson történő lebonyolítását,

i) a versenytárgyalás időpontját.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell, hogy a pályázat nyertese, köteles az önkormányzati helyiségre vagyombiztosítást kötni.

(3) A pályázat meghirdetésére a 25.§ (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

35.§

(1) Az írásban benyújtott pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell

- a) a pályázó nevét, székhelyét, levelezési címét, tevékenységének megnevezését,
- b) kötetlen rendeltetés esetén a tervezett felhasználás célját,
- c) nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadásáról.

(2) A pályázat elbírása során csak azokat a pályázati ajánlatokat lehet figyelembe venni, amelyeket a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek megfelelően nyújtottak be.

36.§

A pályázatot versenytárgyalás útján kell lebonyolítani, ahol a licit a növekvő bérleti díjra irányul. A licit menetét jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

37.§

A bérleti szerződést a Jegyző az önkormányzat nevében azzal a pályázóval kötheti meg, aki vállalja a pályázati kiírás feltételeit és a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését.

22. Az önkormányzati helyiségekre vonatkozó bérleti szerződés tartalma

38.§

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell

- a) a bérlő adatait, cég esetén a cég azonosítására szolgáló adatait, magánszemély esetén a személyazonosító adatokat,
- b) az önkormányzati helyiség bérletére vonatkozó szerződés kezdő időpontját és a bérleti szerződés lejáratát időpontját.
- c) a 30.§ (1) bekezdés a)-h), e)-f) pontjaiban felsoroltakat és (2) bekezdését,
- d) a 34-37.§-okban foglalt rendelkezéseket a bérebevett önkormányzati helyiség vonatkozásában,
- e) havi bérleti díj összegét, melyet bérlő a helyiségbérlet ellenében vállalt, annak évenkénti emelésének módját és mértékét.

23. A felek jogai és kötelezettségei

39.§

(1) Az önkormányzati helyiség bérletének tartama alatt a bérbeadó gondoskodik a lakástörvény 10.§ (1) bekezdésben foglaltakról.

(2) A bérlet tartama alatt a bérlő gondoskodik

- a) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a szemét elszállíttatásáról,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat és kirakatszekrény karbantartásáról,

- c) a helyiség felszerelésében, a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- d) a helyiség burkolatának felújításáról, pótlásáról és cseréjéről,
- e) az általa kizárólagosan használt, illetve üzemben tartott központi berendezések karbantartásáról,
- f) a helyiség közüzemi díjainak megfizetéséről.

40.§

(1) Bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles bérlőnek átadni és ugyanígy köteles a bérleti szerződés megszűnése esetén visszatenni.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – eltérő megállapodás hiányában – az eredeti állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

24. A helyiség bérleti jogának megszűnése, a helyiség bérleti jogának felmondása

41.§

A bérleti szerződés megszűnik

- a) a lakástörvény 23. § (1)-(3) bekezdései szerint,
- b) a lakástörvény 39. § szerint.

42.§

A bérleti szerződést a következő esetekben szüntethető meg felmondással:

- a) a lakástörvény 25.§ (1) bekezdése alapján bérleti díj nem fizetése esetén,
- b) a Ptk. 6:336.§ (3) bekezdése alapján a bérleti díj vagy a bérlőt terhelő költségek és terhek megfizetésének elmulasztása esetén,
- c) a Ptk. 6:139.§ (2) bekezdése alapján szerződésszegés esetén, vagy ha az eredeti állapotot nem lehet helyreállítani,
- d) a Ptk. 6:140.§ (1) bekezdése alapján, ha szerződésszegés következtében a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, és elállt a szerződéstől, vagy ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet természetben nem lehet visszaállítani, és felmondta azt,
- e) a 34.§ (2) bekezdés a)-f) pontjaiban foglaltak elmulasztása nem megfelelő biztosítása, ellátása esetén,
- f) az önkormányzati helyiség bérleti jogán engedély nélkül
 - fa) elcseréli,
 - fb) átruházza,
 - fc) albérletbe adja,
 - fd) más személyt a helyiségbe befogad.

43.§

A jogcím nélküli helyiséghasználók a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a korábbi bérleti díj háromszorosát kötelesek helyiséghasználati díjként megfizetni.

25. Az önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházása, cseréje, albérletbe adása

44.§

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogának átruházása, cseréje, illetve albérletbe adása esetén köteles a Vagyongazdálkodási Bizottság hozzájárulását kérni. A hozzájárulás iránti kérelméhez köteles csatolni a bérleti jog átruházásáról szóló írásbeli megállapodást, valamint mindkét fél egyéni vállalkozói igazolványát, vagy hiteles cégbírósági kivonatot. Az új bérlő, illetve albérlő köteles nyilatkozni arról, hogy a helyiségben milyen tevékenységet kíván folytatni, továbbá, hogy vállalja a rendeletben meghatározott feltételeket.

(2) A bérbeadási hozzájárulás megadásának feltétele, hogy:

a) az új bérlő, albérlő az 55.§ (2) bekezdésben megjelölt egyszeri térítési díj megfizetését vállalja, és

b) albérletbe adás esetén a bérlő vállalja, hogy az albérlet teljes időtartama alatt 70 %-kal megemelt bérleti díjat fizet.

(3) Amennyiben a bérlő a helyiség bérleti jogával határozott időre rendelkezik, úgy a bérleti jog átruházása, cseréje, illetve albérletbe adása esetén csak a határozott idő lejártáig rendelkezhet.

45.§

A Vagyongazdálkodási Bizottság megtagadja a hozzájárulást

a) a bérleti szerződés felmondási ideje alatt,

b) amennyiben a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem szolgálja az önkormányzat érdekeit, nevezetesen, ha ellentétes a városfejlesztési koncepcióval,

c) a hozzájárulás megadásának feltételei nem teljesültek.

26. Térítési díj fizetés

46.§

(1) A bérleti jog átruházása, valamint a helyiség albérletbe adása esetén a bérleti jogviszony átruházott időtartamától függően az új bérlő, illetve az albérlő térítési díjat köteles az önkormányzatnak fizetni.

(2) A térítési díj összege, amennyiben az átruházott időtartam

a) 1 év, vagy annál rövidebb időtartam 5 havi

b) 1 évtől 3 évig terjedő időtartam 12 havi

c) 3 évtől 5 évig terjedő időtartam 24 havi

d) 5 év, vagy azt meghaladó időtartam 36 havi

bérleti díjnak megfelelő összeg.

(3) A térítési díj megfizetése nem mentesíti az új bérlőt, illetve albérlőt a bérleti díj megfizetése alól.

47.§

(1) A 42.§ (2) bekezdésben megállapított térítési díjat egy összegben kell megfizetni.

(2) A térítési díj egy összegű megfizetése helyett a Vagyongazdálkodási Bizottság részletfizetést engedélyezhet, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) a térítési díjfizetési kötelezettség az 500.000 Ft-ot meghaladja,
- b) 6 havi bérleti díjnak megfelelő térítési díj egy összegben való megfizetése megtörtént,
- c) az érintett önkormányzati helyiségben idegenforgalmi, vagy szolgáltatási tevékenység végzése.

(3) A részletfizetési kedvezményt elveszíti az új bérlő, illetve albérlő, amennyiben az előírt havi részletfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, vagy azon tevékenységet megszünteti, mely alapján részletfizetési kedvezményben részesült. Ebben az esetben köteles a még be nem fizetett térítési díj Ptk. szerinti kamattal növelt összegét bérbeadónak egy összegben megfizetni. A kamatfizetés kezdő időpontja, a hozzájárulás megadásának napja.

48.§

(1) Az önkormányzati helyiség bérleti jogviszonyáról az önkormányzat javára történő bérlői lemondás esetén térítési díj nem fizethető.

(2) Abban az esetben, ha az Önkormányzat kezdeményezi az önkormányzati helyiség visszavételét, úgy a bérlőnek cserehelyiséget kell biztosítani. Nem megfelelő cserehelyiség biztosítása esetén, valamint ha cserehelyiség nem áll rendelkezésre, a bérlő részére a Képviselő-testület az éves bérleti díj kétszeresének megfelelő mértékű térítési díjat fizethet.

VI. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

27. Hatályba lépés

49.§

(1) Ez a rendelet a 17.§-24.§-ok kivételével 2016. április 1-jén lép hatályba.

(2) Ezen rendelet 17.§-24.§-ai 2016. június 1. napján lépnek hatályba.

(3) Hatályát veszíti a 32.§-35.§-ai kivételével Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 13/2006.(IV.27.) önkormányzati rendelete.

(4) Hatályát veszíti 2016. június 1. napjával Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 13/2006.(IV.27.) önkormányzati rendeletének 32.§-35.§-ai.

Fedorné dr. Fráter Zsófia
címzetes főjegyző

Szamosvölgyi Péter
polgármester

Záradék: Jelen rendeletet 2016. március 24-én kihirdettem.

Fedorné dr. Fráter Zsófia
címzetes főjegyző

Pályázati eljárás menete

önkormányzati helyiségek esetében

Az önkormányzati helyiségek esetében a pályázati eljárás lebonyolításának menete:

1. A pályázat levezetésével megbízott személy (a továbbiakban: levezető) jegyzőkönyvben rögzíti a licit eljárás kezdő időpontját, a megadott időpontra megjelent pályázók nevét, majd ismerteti a pályázat szabályait, az ingatlan adatait, műszaki állapotát.
2. Ezt követően kerül sor a feltételeknek megfelelő pályázók adatainak – személyi igazolvány alapján – jegyzőkönyvbe vételére. A pályázati kiírásban foglaltaknak nem megfelelő pályázók nevét szintén jegyzőkönyvben rögzíti, nevesítve a kizárás okát.
3. A levezető ezután ismerteti az induló licitárát, mely az ingatlanak a Vagyongazdálkodási Bizottság által meghatározott induló bérlet díj m²/Ft/hó összege.
4. Ezek után a levezető megkérdezi a pályázókat, hogy mindannyian tartják-e az induló licitárát.
5. Amennyiben valamely pályázó nem tartja az induló licitárát, akkor őt az eljárásból ki kell zárni.
6. Az induló licitárát tartó pályázókkal a levezető közli a licitlépcső összegét, mely a meghirdetett ingatlan induló licitárának függvényében a következő módon alakul:
 - a) 100 m²-ig, a m²/Ft/hó összeg 10 %-a,
 - b) 101-300 m²-ig, a m²/Ft/hó összeg 5 %-a,
 - c) 300 m² felett a m²/Ft/hó összeg 2,5 %-a.
7. A licitlépcső pályázókkal közölt összegét levezető jegyzőkönyvben rögzíti.

8. Ezek után kezdetét veszi a licitálás, melynek során a levezető által bementett összeg tartását a pályázók kézfelemeléssel jelzik. Amennyiben valamely pályázó a bementett összeget már nem tartja, úgy azt szóban jelzi a levezető felé, aki ezt jegyzőkönyvben rögzíti.
9. A levezető a bementett licitárat nem tartó pályázó részére visszaadja a személyi igazolványt, aki elhagyja az eljárás helyszínét.
10. A licitálási eljárás nyertese az a pályázó lesz, aki a levezető által bementett legmagasabb összeget is tartotta.
11. A levezető jegyzőkönyvben rögzíti az eljárás befejezésének időpontját.
12. A pályázók a licitálási eljárás időtartama alatt egymással nem egyeztethetnek, a licitálási eljárás helyszínét a még licitáló pályázók az eljárás befejezéséig nem hagyhatják el. Amennyiben valamely pályázó mindezeket megszegi, abban az esetben őt az eljárásból ki kell zárni.
13. A jegyzőkönyvet a levezető, a jegyzőkönyvvezető és a nyertes pályázó aláírásával és pecsétjével látja el.