

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**23/2020. (IX.30.)**  
**önkormányzati rendelete**

**a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi**  
**szabályokról**

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**Első rész**

**I. Fejezet**

**1. Általános rendelkezések**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed - a (2) és (3) bekezdésben foglaltak kivételével - Nyírbátor Város Önkormányzatának tulajdonában lévő minden lakásra és helyiségre, valamint a piacon létesült nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, függetlenül a használat módjától és a használat keletkezésének időpontjától.
- (2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az önkormányzat intézményeinek működéséhez, alaptevékenységük ellátásához szükséges helyiségekre, valamint a szanálásra vásárolt lakásokra és helyiségekre.
- (3) Ugyancsak nem tartoznak a rendelet hatálya alá azok a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyeket az önkormányzati feladatok ellátása érdekében az önkormányzat által alapított gazdasági társaságnak, vagy más szervezetnek, illetve egyéni, vagy társas vállalkozásnak ingyenes használatra (hasznosításra) átengedtek.

**2. §**

- (1) A lakások és helyiségek vonatkozásában tulajdonosi jogokat (rendelkezési jog) Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete gyakorolja.
- (2) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával a Nyírbátori Városfejlesztő és Működtető Kft.-t (továbbiakban: bérbeadó) bízza meg.
- (3) A megbízás kiterjed a bérlők bejelentkezése kapcsán a lakcímbjelentő lap tulajdonos helyett és nevében történő aláírására, a lakás és helyiségbérlettel kapcsolatos polgári peres eljárásokban, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban (lakógyűlésen) az önkormányzat képviselőjére is.

## **2. Lakások hasznosításának módja**

### **3. §**

- (1) Nyírbátor Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásokat
  - a) szociális elhelyezés céljára (1. melléklet 1. pont),
  - b) piaci alapon megállapított összegű lakbér alkalmazásával történő bérbeadásra (1. melléklet 2. pont),
  - c) költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások céljára (1. melléklet 3. pont),
  - d) a Szénaréti Lakópark területén lévő bérlakásban történő elhelyezésre,
  - e) munkaköri lakásban történő elhelyezésre (1. melléklet 4. pont),
  - f) bérlőkijelölési (bérlő-kiválasztási) jog alapján történő elhelyezésre (1. melléklet 5. pont),lehet felhasználni, illetve hasznosítani.
- (2) Az újonnan épült, illetve e rendelet hatálybalépése után megüresedett összkomfortos és komfortos lakásokat – kivéve az (1) bekezdés c) - f) pontja alá tartozókat - pályázati eljárás útján a III. fejezetben meghatározott szabályok betartásával lehet bérbe adni.
- (3) A pályázat útján nem hasznosítható lakásokat – az (1) bekezdés c)-f) pontja alá tartozó lakások kivételével - valamint a félkomfortos és komfort nélküli lakásállományt szociális alapon az arra rászoruló családoknak a II. fejezetben foglalt feltételek betartásával kell bérbe adni.
- (4) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) hatályba lépésekor bérlő kiválasztási joggal terhelt, továbbá a képviselő-testülettel kötött megállapodás alapján közérdekű feladat ellátása érdekében biztosított önkormányzati lakást, a kijelölésre (kiválasztásra) jogosult szerv által megjelölt személy részére kell bérbe adni a VI. fejezetben foglaltak betartásával.
- (5) Önkormányzati lakásra a rendelet hatályba lépése után – a szociális bérlakásokat kivéve- csak határozott idejű bérleti szerződés köthető, melynek időtartama öt évnél hosszabb nem lehet.

## **Második rész**

### **Lakásgazdálkodásra vonatkozó szabályok**

#### **II. Fejezet**

##### **3. A szociális bérlakásra jogosultság feltételei**

### **4. §**

- (1) Szociális helyzetük alapján bérlakásra azok a teljesen cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, valamint menekültként elismert és állandó tartózkodásra jogosító engedéllyel rendelkező külföldi személyek jogosultak, akik az 5. §-ban foglalt feltételeknek megfelelnek.
- (2) A szociális bérlakásra irányuló kérelmet a jegyzőhöz az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani.

## 5. §

(1) Szociális bérlakásra az a személy jogosult, akinek nincs 1/1 tulajdoni arányban lakástulajdona és:

- a.) nyugdíjas vagy tartósan keresőképtelen vagy háztartásában legalább egy kiskorú gyermek vagy tartósan keresőképtelen nagykorú személy van,
- b.) ahol az egy főre eső havi nettó jövedelem:
  - aa) nyugdíjasok, egyedülálló személyek, gyermek nélküli házaspárok esetében nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének háromszorosát,
  - bb) egy vagy több gyermekes családok és egyéb lakásigénylők esetében pedig nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének két és félszeresét.
- c.) az igénylés benyújtását megelőzően a város közigazgatási területén legalább hároméves állandó lakcímbejelentés alapján életvitelszerű helyben lakással rendelkezik, melyet a lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazol

(2) Szociális helyzete alapján sem jogosult bérlakásra az:

- a) akinek, vagy házastársának (élettársának), kiskorú gyermekének, vagy vele együtt lakó családtagjainak tulajdonában, használatában, haszonélvezetében:
  - aa) az ország területén beköltözhető – bármilyen jogcímen hasznosított - lakása van, illetve
  - ab) akinek - a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § (1) bekezdésének b.) pontjában felsorolt vagyontárgyak közül olyan gépjármű, vagy egyéb ingatlan (kivéve a mezőgazdasági rendeltetésű földterületet) van a tulajdonában, amelynek a forgalmi értéke az Szt. 4. § (1) bekezdésének ba), és bb) pontjában meghatározott értéket meghaladja.
- b) aki saját, vagy a vele együttlakó családtagja tulajdonát képező ingatlanát a kérelem benyújtását megelőző öt éven belül elidegenítette, vagy - a kényszerbontást kivéve - lebontotta,
- c) aki – Nyírbátor városban - a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeni térítés ellenében lemondott,
- d) akinek a lakásbérleti jogviszonya a kérelem benyújtását megelőző öt éven belül a bérlőnek felróható okból (lakbér nem fizetése, nem rendeltetészerű lakáshasználat stb.) szűnt meg.

(3) Az egy főre eső nettó jövedelem kiszámításánál az Szt.-ben foglaltakat kell figyelembe venni.

(4) A (2) bekezdésben foglalt feltételekre vonatkozóan az igénylő személyes felelősségvállalás mellett írásban köteles nyilatkozni.

#### **4. Szociális bérlőkijelölési névjegyzék készítésének szabályai**

##### **6. §**

- (1) A szociális bérlakást igénylőkről a jegyző nyilvántartást vezet. Az igénylő a kérelem benyújtását követően bekövetkezett változásokat (munkahely, családlétszám, egyéb körülmények) 30 napon belül írásban köteles bejelenteni és a változásra vonatkozó igazolásokat bemutatni, illetve nyilatkozatokat becsatolni.
- (2) A szociális bérlakás igényeket két évente meg kell újítani, ellenkező esetben érvényüket veszítik, a nyilvántartásból törlésre kerülnek.
- (3) A jegyző a kérelem nyilvántartásba vétele során az igénylő jövedelmi, vagyoni helyzetét és szociális körülményeit megvizsgálja, helyszíni környezettanulmányt készít és a lehetőségekhez mérten meggyőződik a kérelemben foglaltak valóságáról.
- (4) A Szociális és Egészségügyi Bizottság a jegyző által vezetett nyilvántartás alapján a 2. mellékletben meghatározott pontozási rendszert alapul véve köteles összeállítani a szociális bérlőkijelölési névjegyzéket, amennyiben a hatályos névjegyzékről az igénylők száma 5 alá csökken.
- (5) Mellőzhető a névjegyzékre való felvétele annak az igénylőnek, aki a jelenlegi lakásának költségeit sem tudja viselni, vagy életvitele alapján tőle nem várható el a másik lakás rendeltetésszerű használata.
- (6) A lakásbérleti igényeket a névjegyzéki sorrend szerint kell teljesíteni. A sorrendtől csak abban az esetben lehet eltérni, ha a rendelkezésre álló lakás szobaszáma ezt indokolja, vagy az igénylő nem fogadja el a felajánlott lakást vagy jövedelme nem teszi lehetővé a felajánlott lakás fenntartását.
- (7) A névjegyzékből törölni kell azt a kérelmezőt, aki a jogos lakásigénye mértékét elérő és műszakilag megfelelő, részére felajánlott második lakást sem fogadja el.
- (8) A szociális bérlőkijelölési névjegyzék alapján a bérlakást határozatlan időre lehet bérbe adni.
- (9) A lakás kiutalása előtt minden esetben vizsgálni kell, hogy az igénylő megfelel-e a feltételeknek.

#### **5. Szociális elhelyezésre kiutalt lakásokra fennálló bérleti jogviszony felülvizsgálata**

##### **7. §**

- (1) A szociális elhelyezés alapján kiutalt, határozatlan időre szóló, érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlő a szociális lakásra való jogosultságát évente, az erre irányuló felhívásra köteles igazolni a Polgármesteri Hivatal illetékes osztályának.
- (2) Amennyiben a bérlő a felhívására, a felhívásban előírt határidőben nem adja meg a felülvizsgálathoz kért adatokat, vagy nem megfelelően igazolja a szociális lakásra való jogosultságát, abban az esetben legfeljebb további két alkalommal, jogvesztő határidő tűzésével, ismételten fel kell hívni a bérlőt a jogosultság igazolására.
- (3) A szociális lakásra való jogosultságot a bérlő által benyújtott dokumentumok és a rendelkezésére álló adatok együttes értékelése alapján kell megállapítani.
- (4) Amennyiben a szociális lakásra való jogosultság felülvizsgálata során megállapítható, hogy a szociális lakás kiutalásának feltételei nem állnak fenn, a bérlő a szociális bérlakásra szóló kiutalást elveszti, a bérlakásban a piaci alapon megállapított összegű

lakbér alkalmazásával történő bérbeadás szabályai szerint maradhat, kivéve azzal, hogy ebben az esetben a bérlőnek kaució fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

### III. Fejezet

#### 6. Piaci alapon megállapított összegű lakbér alkalmazásával történő bérbeadás szabályai

##### 8. §

- (1) A Rendelet 3. § (1) bekezdés b) pontjában megjelölt üres lakások hasznosítására vonatkozó pályázat kiírására, lebonyolítására és a bérlő személyének megállapítására a bérbeadó jogosult, oly módon, hogy a lakás megüresedésének időpontjára az új bérlő kiválasztásra kerüljön (lakott állapotú licitálás).
- (2) A bérlő személyének megállapítása után a polgármester jelöli ki a lakás bérlőjét.
- (3) A pályázati felhívásnak (hirdetménynek) tartalmaznia kell:
  - a) a lakás címét, jellemző adatait,
  - b) a lakás e rendelet szerint meghatározott bérleti díját,
  - c) a kaució összegét,
  - d) a bánatpénz összegét,
  - e) a lakás megtekintésének időpontját,
  - f) a pályázat benyújtásának módját és idejét,
  - g) a licitálásra vonatkozó alábbi szabályokat:
    - ga) A licit induló összege nem lehet kevesebb, mint a lakásra meghatározott e rendelet szerinti bérleti díj összege
    - gb) A licit nyilvános, mindenki, aki megfelel e rendelet 9. §-ában foglaltaknak és a 20.000 Ft-os bánatpénzt befizette a bérbeadó pénztárába vagy bankszámlaszámára, a liciten részt vehet.
    - gc) Licitálni a havi lakbér összegére kell, a licit lépcső 50 Ft/m<sup>2</sup>/hó.
- (4) A hirdetményt legalább 8 napos időtartamra közzé kell tenni a Polgármesteri Hivatal és a bérbeadó hirdetőtábláján, a város honlapján és a városi televízióban.
- (5) A Rendelet 3. § (1) bekezdés b) pontjába tartozó kertes beépítésű lakások esetében a kaució mértéke 2.500 Ft/m<sup>2</sup>, egyéb esetben 5.000 Ft/m<sup>2</sup>.

#### 7. A pályázatra jelentkezés feltételei

##### 9. §

- (1) Pályázatot az a személy nyújthat be, aki:
  - a) vállalja, hogy a bérlakások bérbevételekor a kaució 40%-át, - de minimum 100.000 Ft-ot - előre egy összegben, míg a fennmaradó összeget 24 hónapon keresztül folyamatosan, havi egyenlő kamatmentes részletekben megfizetni,
  - b) vállalja, hogy a liciten megajánlott többlet bérleti díjat a mindenkor érvényes lakbér összegén felül a bérleti jogviszony fennállása alatt megfizeti,
  - c) vagy akinek házastársa/élettársa még nem rendelkezett önkormányzati bérleti jogviszonnyal.

- (2) A pályázat győztese az, aki a legmagasabb összegű bérleti díjat vállalja megfizetni a licit során.
- (3) A lakásbérleti szerződés határozott időre, maximum öt éves időtartamra köthető meg.
- (4) Azonos pályázatok esetén azon pályázó nyer, aki a legkedvezőbb szerződéskötési ajánlatot teszi, vagyis vagy a teljes kaució összegét vállalja egy összegben befizetni vagy a szerződéskötés időtartamához viszonyítva a leghosszabb időtartamra vállalja a bérleti díjat egy összegben előre megfizetni.
- (5) Amennyiben a meghirdetett lakásra csak egy pályázó jelentkezik, akkor a lakást a meghirdetett feltételekkel kell a pályázó részére bérbe adni.
- (6) Amennyiben a pályázat elbírálását követő 8 napon belül a nyertes pályázó nem köt bérleti szerződést, akkor a befizetett bánatpénzt elveszíti és a bérbeadó a soron következő legjobb ajánlattevővel jogosult a lakásbérleti szerződést megkötni.
- (7) Amennyiben a pályázat kétszer egymást követően sikertelen volt, akkor a bérleményt névjegyzék alapján szociális elhelyezésre is fel lehet használni.
- (8) Amennyiben az 5 éves bérleti jogviszony megszűnik, azt a bérbeadó újabb 5 évre meghosszabbíthatja a bérlő kérésére, újabb pályázat kiírása nélkül, ha a bérlőnek nincs közüzemi, illetve bérleti díj tartozása, és amennyiben vállalja, hogy a minden évben aktuális lakbér 1,5-szeresét megfizeti. Újabb 5 év elteltét követően a bérleti jogviszony már nem hosszabbítható.

#### **IV. Fejezet**

##### **8. Költségelven működtetett bérlakás-állomány bérbeadásával, hasznosításával kapcsolatos szabályok**

##### **10. §**

- (1) A költségelven meghatározott lakbérű bérlakásra az jogosult, aki
  - a) legalább egy éves nyírbátori állandó lakóhellyel vagy nyírbátori munkahellyel és
  - b) rendszeres jövedelemmel rendelkezik, amelynek mértéke 1 fő esetében legalább a mindenkori nettó minimálbér másfélszerese, 2 fő esetén a mindenkori nettó minimálbér kétszerese, 3 vagy több fő esetén a mindenkori nettó minimálbér háromszorosa. Jövedelemszámítás szempontjából a 14. éven aluli gyermekeket 0,5-ös szorzóval kell figyelembe venni,
  - c) nem rendelkezik az ország területén beköltözhető lakással, vagy vállalja azt, hogy beköltözhető lakását a bérlakás kiutalásától számított 2 éven belül eladja.
- (2) Házastársak/élettársak esetén az (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak mindkét félnek meg kell felelnie.
- (3) Azt, hogy a tulajdonában lévő ingatlan nem beköltözhető a kérelmezőnek kell okirattal igazolnia.
- (4) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés c) pontjában vállalt kötelezettségének nem tesz határidőben eleget, a bérleti jogviszonya megszűnik.
- (5) Az (1) bekezdésben meghatározott lakások bérbeadása a jegyzőhöz benyújtott –forma nyomtatvány szerinti - lakásigények alapján történik. A beadott lakásigények e rendeletnek való megfelelését a jegyző vizsgálja, megfelelés esetén megállapítja a nyilvántartásba vétel sorszámát, erről a kérelmezőt írásban tájékoztatja.
- (6) A lakásigények beadása folyamatosan történik. A kérelmekben meg kell jelölni, hogy milyen alapterületű lakást fogadnak el a kérelmezők.

- (7) A lakások kiutalásáról a jegyző által vezetett nyilvántartás alapján a polgármester dönt. A lakáskiutalásokra a megüresedések ütemében, a beadott kérelmek nyilvántartásba vételének időrendi sorrendjében kerül sor.
- (8) Amennyiben a soron következő kérelmező az értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül nem nyilatkozik a lakás elfogadásáról, illetve az arról való lemondásról, választ nemlegesnek kell tekinteni. Amennyiben egymást követő 3 alkalommal nem nyilatkozik, akkor kérelmét törölni kell.

## **9. A Szénaréti Lakópark területén lévő bérlakás-állomány bérbeadásával, hasznosításával kapcsolatos szabályok**

### **11. §**

- (1) A Szénaréti Lakópark területén lévő bérlakásokat az igényelheti, aki
- a) nyírbátori állandó lakóhellyel vagy nyírbátori munkahellyel és
  - b) rendszeres jövedelemmel rendelkezik, amelynek mértéke 1 fő esetében legalább a mindenkori nettó minimálbér másfélszerese, 2 fő esetén a mindenkori nettó minimálbér kétszerese, 3 vagy több fő esetén a mindenkori nettó minimálbér háromszorosa. Jövedelemszámítás szempontjából a 14. éven aluli gyermekeket 0,5-ös szorzóval kell figyelembe venni,
  - c) nem rendelkezik az ország területén beköltözhető lakással, vagy vállalja azt, hogy beköltözhető lakását a bérlakás kiutalásától számított 2 éven belül eladja.
- (2) Házastársak/élettársak esetén az (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak mindkét félnek meg kell felelnie.
- (3) Azt, hogy a tulajdonában lévő ingatlan nem beköltözhető a kérelmezőnek kell okirattal igazolnia.
- (4) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés c) pontjában vállalt kötelezettségének nem tesz határidőben eleget, a bérleti jogviszonya megszűnik.
- (5) Az (1) bekezdésben meghatározott lakásokra beadott lakásigények e rendeletnek való megfelelését a jegyző vizsgálja, megfelelés esetén megállapítja a nyilvántartásba vétel sorszámát, erről a kérelmezőt írásban tájékoztatja.
- (6) A lakásigények beadása folyamatosan történik. A kérelmekben meg kell jelölni, hogy milyen alapterületű lakást fogadnak el a kérelmezők.
- (7) A nyilvántartásba vett igények alapján a Közzszolgáltatási Bizottság bérlőkijelölési névjegyzéket hagy jóvá a 3. melléklet szerinti pontozási rendszer figyelembevételével.
- (8) A polgármester a bérlőkijelölési névjegyzék szerinti sorrend alapján utalja ki az igénylő részére a bérlakást. A polgármester kiutaló határozata alapján jogosult az igénylő a bérbeadóval a lakásbérleti szerződést megkötni.
- (9) A bizottság szükség szerint gondoskodik a bérlőkijelölési névjegyzék újbóli elfogadásáról.

## **10. A költségalapon meghatározott lakbérű és a Szénaréti Lakópark területén lévő lakásokra létrejövő lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos általános rendelkezések**

### **12. §**

- (1) A költségalapon meghatározott lakbérű és a Szénaréti Lakópark területén lévő lakásokra határozott idejű - 5 éves időtartamra szóló - lakásbérleti szerződés köthető. Amennyiben az 5 éves bérleti jogviszony megszűnik, az a bérlő kérelmére újabb 5 évre meghosszabbítható, ha a bérlő a feltételeknek továbbra is megfelel, valamint nincs közüzemi, illetve bérleti díj tartozása, továbbá vállalja, hogy a minden évben aktuális lakbér 1,5-szeresét megfizeti. Újabb 5 év elteltét követően a bérleti jogviszony már nem hosszabbítható.
- (2) A lakásbérleti szerződés az alábbi szabályok figyelembe vételével köthető meg:
  - a) a Rendelet 30-32. §-ában foglalt lakbérkedvezményrel kapcsolatos rendelkezéseket nem lehet alkalmazni,
  - b) a bérlő a lakásban rendeltetéstől eltérő tevékenységet nem folytathat, a bérleményt csak lakás céljára használhatja,
  - c) a bérlő a bérleményt albérletbe nem adhatja,
  - d) a bérlő a lakásra tartási szerződést nem köthet, illetve ilyen irányú szerződés nem hagyható jóvá,
  - e) a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a bérlő pénzübeni térítésre, cserelakásra nem tarthat igényt.
  - f) a kaució mértéke 5.000 Ft/m<sup>2</sup>. A szerződéskötéssel egyidőben a kaució összegének 50%-át letétbe kell helyezni, a másik 50%-ot 12 havi kamatmentes részletben kell megfizetni a havi lakbér megfizetésével együtt.
- (3) Amennyiben a költségalapon meghatározott lakbérű és a Szénaréti Lakópark területén lévő bérlakás bérlője a jelenleg bérelt lakásból másik – üresen álló – lakásba kíván költözni, ezt az erre rendszeresített formanyomtatványon kérheti. Az igény beadásakor újra meg kell vizsgálni a jogosultság feltételeit, továbbá a bérlő nem rendelkezhet közüzemi, illetve lakbértartozással.
- (4) Amennyiben a feltételeknek megfelel a lakáscserét kérő, újra nyilvántartásba kell venni a soron következő sorszámom, és a beadott igények sorrendjében kerülhet sor a lakáscserére.

## **V. Fejezet**

### **11. Munkaköri lakások kiutalásának szabályai**

#### **13. §**

- (1) A polgármestert az érintett Vezetők javaslata alapján az önkormányzati feladatok ellátása érdekében és városi közérdekből a munkaköri lakások bérlőkijelöléséről gondoskodik.
- (2) A munkaköri lakásokra határozott idejű – a munkaviszony idejére, de maximum 5 évre szóló - lakásbérleti szerződés köthető. Amennyiben az 5 éves bérleti jogviszony megszűnik, az a bérlő kérelmére újabb 5 évre meghosszabbítható, ha a bérlő a feltételeknek továbbra is megfelel, valamint nincs közüzemi, illetve bérleti díj tartozása. Újabb 5 év elteltét követően a bérleti jogviszony már nem hosszabbítható.
- (3) Erre a célra a Rendelet 1. melléklet 4. pontjában felsorolt lakások hasznosíthatóak fel. Amennyiben ezen lakások önkormányzati feladatok ellátása érdekében vagy városi



közérdekből történő kiutalása nem lehetséges, akkor nyilvános pályázat útján kell az adott lakást hasznosítani.

- (4) A polgármester ezen hatáskörében hozott döntéséről félévente köteles – zárt ülésen - a képviselő-testületet tájékoztatni.
- (5) Nem jelölhető ki a fenti lakás bérlőjéül az, akinek, vagy házastársának tulajdonában Nyírbátor Város közigazgatási területén beköltözhető lakása van. Azt, hogy a tulajdonában lévő ingatlan nem beköltözhető a kérelmezőnek kell okirattal igazolnia.
- (6) Munkaköri lakások esetében is e rendelet szabályait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:
  - a) a Rendelet 30-32. §-ában foglalt lakbérkedvezményrel kapcsolatos rendelkezéseket nem lehet alkalmazni,
  - b) a bérlő a lakásban rendeltetéstől eltérő tevékenységet nem folytathat, a bérleményt csak lakás céljára használhatja,
  - c) a bérlő a bérleményt albérletbe nem adhatja,
  - d) bérlőtársi szerződés létesítéséhez csak akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlők mindegyike az önkormányzati feladatok ellátása érdekében vagy városi közérdekből dolgozik és ilyen jellegű lakásra a kérelmező (leendő bérlőtárs) a munkakörénél fogva jogosult,
  - e) a bérlő a lakásra tartási szerződést nem köthet, illetve ilyen irányú szerződés nem hagyható jóvá,
  - f) a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a bérlő pénzbeli térítésre, cserelakásra nem tarthat igényt.

(7) A kaució mértéke 5.000 Ft/m<sup>2</sup>. A szerződéskötéssel egyidőben a kaució összegének 50%-át letétbe kell helyezni, a másik 50%-ot 12 havi kamatmentes részletben kell megfizetni a havi lakbér megfizetésével együtt.

(8) Munkaköri lakás kiutalása esetén a bérlő munkaviszonyát évente igazolni köteles. Amennyiben ennek nem tesz eleget, a bérbeadó 15 napos jogvesztő határidő kitűzésével hívja fel az igazolás pótlására.

(9) Amennyiben a bérlő a felhívásra, a felhívásban előírt határidőben nem nyújtja be az igazolást vagy munkaviszonya már nem indokolja a kiutalást, bérlakásra jogosultságát elveszti.

## **VI. Fejezet**

### **12. Bérlőkijelölési (bérlő-kiválasztási) jog alapján történő bérbeadás, bérlő kiválasztási jog megváltása**

#### **14. §**

- (1) A képviselő-testület évente legfeljebb három lakásra vonatkozóan közérdekű feladat ellátása érdekében a lakás forgalmi értéke 50%-ának megfizetése ellenében 10 évre szóló bérlő-kiválasztási jogot biztosíthat.
- (2) A bérlő kiválasztási jog megváltásával kapcsolatos megállapodást a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság készíti el és terjeszti elő.
- (3) A bérbeadó azzal köteles bérleti szerződést kötni, akit a bérlő kiválasztási jog jogosultja az e joggal terhelt lakásra bérlőjeként kijelöl.

- (4) Bérlő kiválasztási joggal az 1. melléklet 5. pontja szerinti lakások terheltek.
- (5) Ha az Ltv. hatályba lépése előtt - jogszabályi rendelkezésen alapuló - többszöri bérlő kiválasztási joggal terhelt lakás bérlője a bérleti jogviszony megszűnésekor pénzbeni térítésre jogosult, a kijelölésre jogosult szerv csak akkor élhet az újabb bérlőkijelölési jogával, ha az önkormányzatnak a bérlő részére kifizetett pénzbeni térítést visszafizeti.
- (6) A kijelölésre jogosult szervet a lakás megüresedését követően haladéktalanul fel kell hívni a bérlőkijelölési jog gyakorlására. A kijelölő szerv tudomására kell hozni, hogy amennyiben a felhívás kézhezvételétől számított 30 napon belül nem él a kijelölési jogával, akkor a lakás üresen tartásával kapcsolatos költségeket köteles a bérbeadónak megfizetni.

## **VII. Fejezet**

### **13. Lakásbérleti jogviszony létrejötte, a felek jogai és kötelezettségei**

#### **15. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásba foglalt, határozott, vagy határozatlan időre szóló szerződése hozza létre.
- (2) A lakás bérlőjéül kijelölt személy az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles a bérbeadóval a lakásbérleti szerződést megkötni.
- (3) Ha a lakás bérlőjéül kijelölt személy mulasztása miatt a szerződés nem kerül megkötésre, vagy a bérleti szerződés megkötése után a bérlő a lakást 15 napon belül nem veszi birtokba, az a szerződéstől történő elállásnak minősül. Ebben az esetben a bérbeadó más személlyel jogosult szerződést kötni.
- (4) A szerződés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a lakás használatáért, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért lakbért fizetni.
- (5) A lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki.
- (6) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő és a vele együttköltözők kötelesek életvitelszerűen a lakásban lakni és ott – a bérleti jogviszony létrejöttét követő 30 napon belül - állandó lakóhelyet létesíteni.
- (7) Amennyiben a bérlő életvitelszerűen nem tartózkodik a lakásban vagy ott állandó lakóhelyet határidőn belül nem létesít, akkor bérleti jogviszonyát felmondással meg kell szüntetni.
- (8) A fizetendő lakbér mértékét jelen rendelet határozza meg. A lakbér emelése minden év április 1-el esedékes, melyet a bérbeadó előterjesztése alapján a képviselő-testület határoz meg.
- (9) Önkormányzati bérleti jogviszonnyal maximum 10 évig rendelkezhet a bérlő és a bérleti jogviszony fennállása alatt vele együtt költöző házastársa/élettársa, mely időtartamba nem számít bele a határozatlan időtartamú bérleti jogviszony. A bérbeadónak az (1) bekezdés szerinti lakásbérleti szerződés megkötése során erre figyelemmel kell lennie.
- (10) A Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya szükség szerint, de legalább évente felülvizsgálja azt, hogy az önkormányzati bérlők megfelelnek-e a kiutalás feltételeinek.

#### **16. §**

A bérleti szerződésnek feltétlenül tartalmaznia kell az alábbiakat:

- a lakás azonosító adatait (címe, helyiségei, alapterülete, komfortfokozata),
- a lakásnak felhasználás szerinti típusát, a bérlet időtartamát,
- bérlő, ha van akkor a bérlőtársak személyi adatait,
- bérlővel együttköltöző személyek megnevezéseit, adatait,
- a bérleti díjat és a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásra vonatkozó rendelkezéseket és megfizetésüknek módját és időpontját,
- a felmerült költségek beszámításának módját, ha a lakásbérleti jogviszony keletkezésekor a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések és berendezések helyreállítását a bérbeadó helyett a bérlő végzi el.
- a lakás birtokba adásának időpontját (az erről készült jegyzőkönyv és leltár a szerződés mellékletét képezik),
- azt a kikötést, hogy a bérlő a lakást megtekintette, s az általa megismert állapotban veszi bérbe, így a bérbeadó nem felel a lakás azon hibáiért és hiányosságaiért, amelyeket a bérlő nem ismer,
- a bérlakásnak és a nem lakás céljára szolgáló helyiségnek bérlő által történő biztosítással kapcsolatos előírásokat, feltételeket,
- azt, hogy a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk az Ltv. és e rendelet szabályai az irányadóak.
- a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a bérleményt üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbe adónak visszaadni.
- a befizetendő kaució mértékét, megfizetésének módját, a kezelésére vonatkozó szabályokat.

## 17. §

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére tisztán, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, melyről jegyzőkönyvet és leltárívet kell felvenni. A lakás átadásakor észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.
- (2) A felek a lakásbérleti jogviszony keletkezésekor megállapodhatnak abban, hogy a lakást - a bérbeadó helyett - a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakás felszerelési és berendezési tárgyakkal. A felmerülő költségek megtérítésére e rendeletnek a lakás felújítására és korszerűsítésére vonatkozó szabályait kell értelemszerűen alkalmazni.
- (3) Vegyes tulajdonú társasházaknál az felújítási, karbantartási, és hibaelhárítási feladatok teljesítése során a bérbeadó köteles a többi tulajdonostárssal együttműködni, a lakóközösség által meghatározott módon és időpontban a kötelezettségének eleget tenni, az önkormányzatra eső tulajdoni hányad arányában a közös költségekhez a bérleti díj terhére hozzájárulni.
- (4) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha egyes lakásberendezéseket, felszereléseket és szolgáltatásokat:
  - a) a bérlővel kötött külön szerződés alapján más szolgáltató egység, szervezet biztosítja,
  - b) a berendezési tárgyat, felszerelést a felek megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be.
  - c) a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert a bérlő erre nem tart igényt és erre vonatkozóan írásban nyilatkozott.

## **14. A lakás átalakítása, felújítása, korszerűsítése**

### **18. §**

- (1) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő a lakást átalakíthatja, felújíthatja, korszerűsítheti a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság hozzájárulásával. A bérlőnek a munka megkezdése előtt a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság írásbeli hozzájárulását meg kell kérnie. A bérbeadó és a bérlő között létrejövő – az átalakításra, felújításra, korszerűsítésre vonatkozó – megállapodás a bizottsági döntést követően, az abban foglaltak betartásával jöhet létre.
- (2) A bérlő kérelméhez köteles csatolni a lakás felújítására, korszerűsítésére vonatkozó költségvetést és műszaki leírást, illetve amennyiben rendelkezésre áll akkor tervrajzot.
- (3) Amennyiben a bérlő a lakást saját költségén, bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át vagy korszerűsíti, hogy ez által a lakás alapterülete, vagy komfort fokozata megnő, akkor e címen a lakbér a bérleti jogviszony fennállása alatt, illetve annak megszűnéséig nem módosítható.
- (4) A bérbeadó és a bérlő megállapodását írásba kell foglalni, melyben rögzíteni kell, hogy a felmerült költségek melyik felet, milyen arányban terhelik, annak megfizetésének módját és idejét. Rendelkezni kell továbbá a megállapodásban a bérleti jogviszony megszűnésének esetére is, a még vissza nem térített beruházások megtérítésének módjáról is.

## **15. Befogadás és a bérlőtársi jogviszony szabályai**

### **19. §**

- (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával az Ltv 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeken kívül a lakásba befogadhatja:
  - az élettársát,
  - testvérét, valamint
  - a bérleti jogviszony folytatására egyébként nem jogosult unokáját feltéve, ha:
    - a befogadott személyek a város közigazgatási területén lakástulajdonnal, vagy önkormányzati tulajdonú lakásra lakásbérleti jogviszonnyal nem rendelkeznek, és a befogadás után a család minden tagjára 6 m<sup>2</sup> lakóterület még biztosítható, illetve a lakásban állandó lakóhelyet létesít.
- (2) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban befogadottként más személy is lakik, a bérbeadó köteles a bérlőt felszólítani, a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére. A határidő eredménytelen elteltétől számított újabb 8 napon belül a bérbeadó köteles a szerződést felmondani.
- (3) Az Ltv-ben és e rendeletben előírt bérbeadói hozzájárulás az egyéb feltételek megléte esetén is csak akkor adható, ha a bérlőnek bérleti, illetve egyéb a lakás használatával összefüggő tartozása nincs.

### **20. §**

- (1) A bérbeadó, a bérlő és az Ltv.-ben felsorolt, bérbeadói hozzájárulás nélkül a lakásba befogadott személyek megállapodás alapján bérlőtársi jogviszonyt létesíthetnek, kivéve ha a bérlőkijelölésre jogosult másképp nem rendelkeznek.
- (2) A már fennálló bérleti szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének feltétele a legalább egy éves életvitelszerű együttlakás és az hogy a bérlőnek bérleti, illetve egyéb a lakás használatával összefüggő tartozása ne legyen.
- (3) A lakásba a bérbeadó hozzájárulásával befogadott személyekkel bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.
- (4) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a befogadott személyek elhelyezéséről az önkormányzat nem köteles gondoskodni. A befogadott személyek kötelesek a bérleményt üres állapotban a bérbeadónak visszaadni.

## **16. Tartási szerződés a lakásbérleti jogviszony folytatására**

### **21. §**

- (1) Lakásbérleti jogviszony folytatásával kapcsolatos tartási szerződés csak határozatlan időre bérbe adott lakásra köthető, a szerződést írásba kell foglalni és a bérbeadóhoz kell benyújtani.
- (2) A tartási szerződés megkötéséhez való hozzájárulást a bérbeadó csak a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság támogató döntését követően adhatja meg.
- (3) A tartási szerződéshez akkor lehet hozzájárulni, ha:
  - az eltartó nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár,
  - az eltartott egészségi állapota, vagyoni és jövedelmi helyzete és egyéb körülményei a tartást indokolja,
  - az eltartó a tartáshoz szükséges jövedelemmel rendelkezik,
  - az eltartó a bérlővel állandó jelleggel, életvitelszerűen a lakásban lakik,
  - az eltartónak más eltartottal érvényes tartási szerződése nincs,
  - ha az eltartónak saját tulajdonú lakása, vagy önkormányzati tulajdonú lakásra fennálló bérleti jogviszonya nincs.

## **17. Lakásbérleti jog folytatása**

### **22. §**

- (1) Az Ltv. 32. §. (3) bekezdésében felsorolt személyek a lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultságukat a bérlő halálától számított 30 napon belül kötelesek a bérbeadónak bejelenteni. A bérbeadó köteles tájékoztatni a tulajdonost a bérleti jogviszony folytatásáról.
- (2) Ha a lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultság elismerését az eltartó kéri, a jogosultság elismerése és a bérleti szerződés megkötése előtt meg kell győződni arról, hogy a tartási szerződés fennáll-e, az eltartó eleget tett-e tartási kötelezettségének.
- (3) Az Ltv.-ben foglalt feltételek hiánya, valamint a tartási szerződés érvénytelensége (felbontása), vagy a tartási kötelezettség elmulasztása a folytatásra való jogosultságot kizárja.

## **18. A bérlet ellenőrzése**

## 23. §

- (1) A bérbeadó szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal köteles a bérlő nyugalmának zavarása nélkül a lakásban, illetve a hozzátartozó helyiségben munkaidőben, vagy előzetes egyeztetés alapján más időpontban ellenőrzést végezni, az ellenőrzésről jegyzőkönyvet felvenni.
- (2) A bérbeadó ellenőrzi, hogy a lakáshasználat során a bérlő betartja-e az Ltv. és ezen rendelet előírásait, valamint a bérleti szerződésben foglaltakat, különös tekintettel a rendeltetésszerű használatra, a lakásban lakó személyek bentlakásának jogcímére.
- (3) Amennyiben a bérlő a bérlemény ellenőrzését meggátolja, vagy a bérbeadó az ellenőrzés során a bérlő részéről a jogszabályban foglalt vagy szerződésben vállalt lényeges kötelezettségének megszegését tapasztalja, vele szemben felmondással élhet.

### 19. Lakás nem lakás céljára történő hasznosítás feltételei

## 24. §

- (1) Önkormányzati tulajdonú bérlakást, vagy annak egy részét, csak kivételesen indokolt esetben átmenetileg lehet nem lakás céljára bérbe adni. Szociális címen bérbe adott lakások, illetve lakbértámogatásban, vagy lakásfenntartási támogatásban részesült bérlő által lakott lakás csak lakás céljára hasznosítható.
- (2) Nem lakás céljára történő hasznosítást csak akkor lehet engedélyezni, ha:
  - a) az önkormányzati bérlakás versenytárgyalás útján lett bérbe adva, a bérlet idejéből több mint három év van hátra,
  - b) a folytatni kívánt tevékenység teljes egészében kizárja a szomszédos lakások bérlőinek zavarását.
- (3) A lakás nem lakás céljára történő hasznosításához a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság hozzájárulása szükséges.
- (4) A lakás nem lakás céljára történő hasznosítását megelőzően ki kell kérni a szomszédos lakások bérlőinek, illetve tulajdonosainak a véleményét.
- (5) A bérleti jogviszony megszűnésekor - amennyiben annak meghosszabbítására nincs lehetőség - a bérlő saját költségén köteles az eredeti állapotot visszaállítani.

### 20. Lakáscsere szerződés jóváhagyása

## 25. §

- (1) Szociális címen bérbe adott lakásnál az érdekeltek újból kötelesek kérni a rászorultságuk és a lakbértámogatás felülvizsgálatát.
- (2) Versenytárgyalás útján bérbe adott lakások cseréje esetén mindkét bérlő a lakásra eredetileg megállapított lakbért köteles megfizetni, melynek elfogadásáról a feleknek a bérbeadó felé külön nyilatkozatot kell tenniük.
- (3) A határozott időre bérbe adott lakásoknál az eredeti időpontok maradnak érvényben.
- (4) E rendelet hatályba lépése előtt határozatlan időre bérbe adott, valamint versenytárgyalás útján hasznosított lakások cseréje esetén a felek a lakásokra eredetileg megállapított lakbért kötelesek megfizetni és mindkét lakásra a szerződésben feltüntetett eredeti időpontok maradnak érvényben.

- (5) A lakáscseréhez a hozzájárulást a polgármester jogosult megadni. A kérelmet indokolni kell és a kérelmezőnek igazolni kell azokat a körülményeket, melyek fennállása miatt kéri a csereszerződés megkötését.
- (6) Nem lehet hozzájárulni a lakáscseréhez, ha a bérlőknek lakbér, illetve közüzemi díjtartozása van.

## **21. Lakáshasználati díj**

### **26. §**

- (1) A jogcím nélküli lakáshasználó a használat ellenértékeként a lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni.
- (2) A lakáshasználati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a lakásra érvényes lakbér mértékének a kétszeresére, újabb 2 hónap elteltével a háromszorosára kell emelni.

## **22. A lakás egy részének albérletbe adása**

### **27. §**

- (1) Önkormányzati bérlakásnak legfeljebb 50 %-át lehet albérletbe adni, kivételesen indokolt esetben a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság előzetes írásbeli hozzájárulásával és az abban foglalt feltételekkel.
- (2) A bérlő a lakás egy részét határozott időre, legfeljebb egy évre, kizárólag lakás céljára adhatja albérletbe.
- (3) Az albérletbe adáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet az albérleti szerződés csatolásával, annak aláírását követő 15 napon belül a bérbeadó felé kell benyújtani.
- (4) Az albérletbe adást engedélyező határozat egyúttal az albérló befogadásához történő hozzájárulást is jelenti.
- (5) Az albérletbe adáshoz csak akkor lehet hozzájárulni, ha a lakás nagysága az egy szobát meghaladja és a bérlőnek indokoltan átmenetileg nincs szüksége az ezt meghaladó lakrészre.
- (6) Az albérletbeadás időtartama alatt a bérlő az eredeti (az egész lakásra megállapított) lakbér kétszeresét köteles a bérbeadónak megfizetni.
- (7) A lakásbérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén az albérló elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (8) Az albérleti szerződésből eredő jogkövetkezményekért a bérlő köteles helytállni az albérló felé.

## **23. A lakbér mértéke, külön szolgáltatás díja**

### **28. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő a lakás és helyiségei használatáért lakbért, továbbá e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásért díjat köteles fizetni.
- (2) A bérlő lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó egyéb helyiségeket és területeket, valamint - a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül - a közös használatra szolgáló területeket és helyiségeket térítés nélkül jogosult használni.

- (3) A havi lakbér mértékét – figyelembe véve a lakások komfortfokozatát, elhelyezkedését, a lakóépület állapotát - e rendelet 4. melléklete tartalmazza.
- (4) A bérbeadó a szerződés megkötésekor közli a bérlővel a lakbér összegét. A bérbeadó a lakbér módosítására vonatkozó előterjesztést évente egy alkalommal – minden év első negyedévének végén - a képviselő-testület elé terjeszti.
- (5) Ha a felek a lakbérben, vagy a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását a bíróságtól kérhetik.

## **24. Lakbértámogatás, lakbérkedvezmény rendszere**

### **29. §**

- (1) Az egyedülálló rendszeres szociális segélyben, ápolási díjban, illetve nem foglalkoztatott személyek részére folyósított rendszeres szociális segélyben részesülő, valamint semmilyen jövedelemmel nem rendelkező, ellátásban nem részesülő bérlőt a lakbér 15 %-nak megfelelő mértékű kedvezmény illeti meg. Bérlőtársi jogviszony esetén amennyiben a feltétel csak egyik bérlőtársnál áll fenn, akkor 10% kedvezmény, ha mindkét bérlőtársnál adottak a feltételek, akkor a lakbérből maximum 20% kedvezmény adható.
- (2) Nyugdíjas, nyugdíjszerű szociális ellátásban részesülő egyedülálló bérlőt a lakbér 10% -nak megfelelő mértékű kedvezmény illeti meg. Bérlőtársi jogviszony esetében, ha csak az egyik bérlő nyugdíjas, akkor 5% kedvezmény, ha a feltételek mindkét bérlő esetében adottak, akkor a lakbérből maximum 10% kedvezmény adható.
- (3) A kiskorú gyermekét egyedül nevelő, vagy a családban három, vagy több kiskorú gyermeket eltartó bérlőt, gyermekenként a lakbér 5%-nak, de legfeljebb 15%-nak megfelelő mértékű kedvezmény illeti meg.
- (4) Kedvezményt több jogcímen is igénybe lehet venni, de annak mértéke a lakbér 30%-át nem haladhatja meg. A kedvezmény a rendelet hatályba lépése előtt fizetett lakbér mértékét nem csökkentheti.
- (5) Lakbértámogatást csak olyan bérlő vehet igénybe, aki szociális rászorultsága alapján szerezte meg a bérlakásra jogosultságát.

### **30. §**

- (1) A havi lakbér összegét a bérlő kérelmére - jövedelmi és vagyoni helyzetétől függetlenül - az alábbi kedvezménnyel kell csökkenteni:
  - a.) 20%-os mértékben, ha a lakás alagsorban - a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-el, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben - a terepszint alatt van.
  - b.) 15%-os mértékben, ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (aládúcolt, egészségre ártalmas és helyreállítása aránytalanul nagy költséggel jár),
  - c.) 10%-os mértékben, ha a lakás felvonó nélküli lakóépület IV. emeletén van.



- (2) A lakbér csökkentés mértéke több feltétel együttes fennállása esetén sem haladhatja meg a 30%-ot.

### **31. §**

- (1) A bérlő a kedvezményt és a lakbértámogatást a bérbeadó által kiadott formanyomtatványon jogosultságának igazolásával igényelheti.
- (2) A bérlőt a kedvezmény és a lakbértámogatás a kérelem benyújtását követő második hónap 1. napjától illeti meg.
- (3) A bérlő az igényjogosultság megállapításával kapcsolatos körülményében bekövetkezett változást 15 napon belül köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni.
- (4) Bejelentés elmulasztása esetén a jogalap nélkül igénybevett támogatás a Ptk.-ban szabályozott késedelmi kamattal együtt visszakövetelendő.
- (5) A bérlőnek az igényjogosultság fennállását évente igazolnia kell. Ennek elmulasztása esetén a támogatás megszűnik.

### **25. Különszolgáltatás díja**

### **32. §**

- (1) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért a lakbéren felül külön díj illeti meg. A díj mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra külön jogszabályok és közszolgáltatási szerződések, illetve a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.
- (2) Külön szolgáltatások körébe tartozik különösen a víz és csatornahasználat, (szennyvíz elszállítás) központi fűtés és melegvízellátás, valamint televízió és internet biztosítása, stb.
- (3) A lakásbérleményhez tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek (pl. gépkocsi tároló) bérleti díját a külön testületi határozatban foglaltak szerint kell megállapítani.

## **VIII. Fejezet**

### **26. Lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésének esetei és feltételei**

### **33. §**

- (1) A határozatlan időre szóló lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel másik lakás bérbeadása és / vagy pénzbani térítés fizetése mellett bármikor megszüntethető.
- (2) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan idejű lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszűnésekor megállapodhatnak abban, hogy a bérbeadó a bérlő elhelyezésére a jelenlegi lakása helyett másik bérlakást biztosít.
- (3) Ha a (2) bekezdés szerinti felajánlott lakás a bérlő jelenlegi lakásánál alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű (kevesebb szobaszámú és lakbérű), akkor a bérlőt a másik lakás bérbeadása mellett, a két lakás kedvezményekkel számított éves lakbére közötti különbözet ötszöröse pénzbani térítés címen megilleti.
- (4) A bérbeadói lakáscsere csak abban az esetben hajtható végre és fizethető ki a különbözet szerinti pénzbani térítés, ha a bérlő a lakását rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadta.
- (5) Bérlőnek járó pénzbani térítésből a lakásra fennálló tartozásokat le kell vonni.

- (6) A térítési díj megállapítása helyett a polgármester gondoskodik a csereként felajánlott lakás bérlőjének kijelöléséről.

## **27. Cserelakás nélküli pénzbeli térítés szabályai**

### **34. §**

- (1) Amennyiben a bérlő határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződése a bérbeadó általi felmondással úgy szűnik meg, hogy a bérlő cserelakásra tarthatna igényt, de az Önkormányzat nem tud felajánlani megfelelő és beköltözhető cserelakást, akkor a bérlő a (2) bekezdés szerint megállapított pénzbeli térítésre jogosult.
- (2) A pénzbeli térítés mértéke - öt évet meghaladó folyamatos lakásbérleti jogviszony esetén – a felmondást megelőző 5 évben megfizetett átlag lakbér összegének a 6-szorosa.
- (3) A térítési díjat a lakás rendeltetésszerű átadását követő 8 napon belül kell kifizetni.
- (4) Amennyiben a bérlő a lakást nem kívánja rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozni, úgy a bérbeadó a rendbetételhez szükséges költséget a térítési díjból levonhatja.
- (5) A térítési díjból a bérlő fennálló lakbér és egyéb lakáshasználattal összefüggő díj tartozását le kell vonni.
- (6) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnése esetén a polgármester megállapítja a bérlő részére járó pénzbeli térítést, s annak kifizetési feltételeit.
- (7) Pénzbeli térítés csak az 1994. június 30-a előtt keletkezett, határozatlan időre szóló bérleti jogviszonynak az (1) bekezdésben szabályozott módon történő megszűnése esetén adható.

## **28. Lakásbérleti jogviszony megszűnéséhez kapcsolódó lakás átadási szabályok**

### **35. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást üres, tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.
- (2) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítani, a lakás és a lakás berendezési és felszerelési tárgyainak tényleges állapotát, illetve az esetleges hibákat, hiányosságokat és megállapításokat írásba kell foglalni.
- (3) Nyilatkoznatni kell a bérlőt az öt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetve az ellenérték megtérítésének módjáról és határidejéről.
- (4) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, illetve a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadja el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti bérlő felelősségének megállapítását.
- (5) Bérlő a lakás bérét és költségeit mindaddig köteles megfizetni, amíg a lakást az (1) bekezdés szerinti állapotban a bérbeadónak vissza nem adta.

- (6) Ha a bérlő a saját költségén - bérbeszámítás nélkül - létesített lakásberendezéseket a lakás átadásakor leszereli, köteles az eredeti állapotot visszaállítani, vagy annak költségét a bérbeadónak megfizetni, illetve a rendeltetésszerű használatot más módon biztosítani.

## **29. A bérlő halála esetén a lakás átadására vonatkozó rendelkezések**

### **36. §**

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, és nincs olyan személy, aki a lakásbérleti jogviszonyt folytathatja, a bérbeadó az örököszt felhívja, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el a lakásból.
- (2) A bérbeadó az örököszt nem kötelezheti a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, illetve a költségek megtérítésére.
- (3) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőben nem szállítja el, azokat a bérbeadó - az örökös költségére és veszélyére - raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben elhelyezheti. A hagyatéki tárgyakról leltárt kell felvenni, melynek egy példányát lepecsételt raktárban, helyiségben kell elhelyezni.
- (4) Ha az elhalt bérlőnek lakbér és egyéb lakáshasználattal összefüggő díj tartozása van, a bérbeadó köteles hagyatéki teherként bejelenteni.

## **30. A bérbeadót érintő vegyes szabályok**

### **37. §**

- (1) A megüresedett bérlakásokat lehetőleg bérleti díj kiesése nélkül hasznosítani kell, kivéve ha azok a bérbeadó érdekkörén kívüli okból nincsenek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.
- (2) Az ilyen címen fenntartott lakás üresen tartásával kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.
- (3) A bérbeadó a piaci lakbér alkalmazásával beszedett – az e rendeletben szabályozott mértékű bérleti díjat meghaladó összegű – többlet bérleti díjból köteles a lakások felújítását – a képviselő-testület által jóváhagyott ütemterv szerint elvégezni. Az így beszedett díjat külön kell nyilvántartani és azzal minden éves beszámoló alkalmával külön el kell számolni.
- (4) Amennyiben a lakáshasználat során a lakás rendeltetés-szerű használatra alkalmatlanná vált, a bérbeadó a lakbérbevétel terhére köteles a lakást rendeltetés-szerű használatra alkalmas állapotba hozni, amennyiben erre a bérlő bíróság által sem kötelezhető.

## **Harmadik rész**

### **Helyiséggazdálkodással kapcsolatos szabályok**

#### **IX. Fejezet**

##### **31. A helyiségbérlet létrejötte**

## 38. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségére, valamint a bérlet megszűnésére - az alábbi eltérésekkel - a lakásbérlet szabályait kell értelemszerűen alkalmazni.
- (2) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásban megkötött szerződése hozza létre. A szerződést határozatlan, vagy - legfeljebb 10 évig tartó - határozott időre, illetve valamely feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni.
- (3) A fizetendő helyiségbérben - kivéve a pályázat útján történő hasznosítást - a szerződéskötéskor kell megállapodni.
- (4) A bérleti díj megállapításánál a képviselő-testület által megállapított övezeti besorolást kell alapul venni. A bérbeadó az önkormányzati határozatban foglaltakat köteles betartani, illetve aszerint eljárni.
- (5) A bérbeadó évente egy alkalommal köteles a bérleti díjat felülvizsgálni és - az infláció mértékével azonos arányban - a helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítását kezdeményezni.

## 32. Pályázati eljárás

### 39. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló megüresedett helyiségeket - a (7) bekezdésben foglaltak kivételével - pályázat útján kell hasznosítani.
- (2) A hasznosítás érdekében történő meghirdetés nyilvános, melyet a helyben szokásos módon kell közzétenni.
- (3) A hirdetésben közölni kell a helyiség címét, alapterületét, funkcióját, használat időtartamát, a bánatpénz és a kaució összegét, a helyiség havi bérleti díját, a pályázat benyújtásának és a pályázati tárgyalásnak az időpontját és helyét, a pályázathoz csatolandó dokumentumokat.
- (4) A pályázati tárgyaláson csak az vehet részt, aki a hirdetésben közzétett feltételeket elfogadja és a bánatpénz befizetését igazolja.
- (5) A bánatpénz összege a licit alapját képező éves bérleti díj 10%-a.
- (6) A pályázati tárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.
- (7) A képviselő-testület a Fejlesztés és Gazdasági Bizottság javaslata alapján dönt az egyes helyiségek pályáztatás nélküli közérdekből (várospolitikai, közérdekű feladat ellátása, társadalmi politikai szervek, érdekvédelmi egyesületek, karitatív szervek elhelyezése stb.) történő bérbeadásáról és a hasznosítás feltételeiről.
- (8) Eredménytelen pályáztatás esetén a helyiség a pályázati kiírásban foglalt feltételekkel újabb pályázati eljárás (kiírás) nélkül bérbe adható.
- (9) Eredménytelen pályázatot követően új pályázati kiírást csak akkor kell közzétenni, ha a bérbeadó a helyiséget a korábbi kiírástól (a bérlő vonatkozásában) kedvezőbb feltételekkel kívánja bérbe adni.
- (10) A pályázat kiírására, a versenytárgyalás lefolytatására és a bérlő személyének megállapítására a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság jogosult, mely feladatát a bérbeadó közreműködésével látja el.

### **33. Határozatlan időre történő bérbeadás**

#### **40. §**

- (1) A bérbeadó a helyiség határozatlan időre történő hasznosítása esetén azzal a pályázóval köti meg a bérleti szerződést, aki a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tesz ajánlatot vagy összességében a legkedvezőbb ajánlatot teszi.
- (2) A pályázat nyertese a versenytárgyalást követő 8 napon belül köteles a helyiségbérleti szerződést megkötni, ellenkező esetben elveszti a bérbevételre való jogosultságát.
- (3) A bérleti szerződés megkötése előtt a nyertes pályázó az általa felajánlott éves bérleti díjnak megfelelő összeget köteles a bérbeadónak kaució címén egy összegben megfizetni.

### **34. Határozott időre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig történő bérbeadás**

#### **41. §**

- (1) A bérbeadó a helyiség határozott időre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig történő hasznosítása esetén azzal a pályázóval köti meg a bérleti szerződést, aki a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tesz ajánlatot vagy összességében a legkedvezőbb ajánlatot teszi.
- (2) A pályázat nyertese a versenytárgyalást követő 8 napon belül köteles a helyiségbérleti szerződést megkötni, ellenkező esetben elveszti a bérbevételre való jogosultságát.
- (3) A bérleti szerződés megkötése előtt a nyertes pályázó az általa felajánlott félévi bérleti díjnak megfelelő összeget köteles a bérbeadónak kaució címén egy összegben megfizetni.

### **35. A bánatpénzre vonatkozó rendelkezések**

#### **42. §**

- (1) Ha a pályázat nyertese az előírt határidőn belül nem teljesíti fizetési kötelezettségét vagy nem köti meg a bérleti szerződést, úgy az általa befizetett bánatpénzt elveszti. Ebben az esetben a bérbeadó a soron következő legnagyobb összegű ajánlattevővel jogosult bérleti szerződést kötni.
- (2) A nyertes pályázó által befizetett bánatpénzt kaucióba be kell számítani.
- (3) A versenytárgyalás veszteseinek az általuk befizetett bánatpénzt 8 napon belül vissza kell fizetni.

## X. Fejezet

### 36. A felek jogai és kötelezettségei

#### 43. §

- (1) Ha a felek másként nem állapodnak meg, a bérbeadó köteles a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, annak megfelelő állapotban és felszereltséggel a bérlőnek átadni. A helyiség átadás-átvételéről a bérlő és a bérbeadó által aláírt jegyzőkönyvet kell készíteni.
- (2) A bérbeadó a bérlet fennállása alatt a helyiséggel összefüggő jogszabályban meghatározott, illetve a szerződésben vállalt kötelezettségeiért helytállni köteles.
- (3) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles gondoskodni:
  - a.) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő - elötető, ernyőszerkezet és biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges berendezések és felszerelések karbantartásáról, pótlásáról és cseréjéről,
  - b.) a helyiségben folytatott tevékenység végzése során keletkezett kommunális hulladék elszállításáról.
- (4) A bérlő a helyiségben építési (bontási, átalakítási) munkát a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság és - az építésügyi jogszabályban meghatározott esetekben - az építésügyi hatóság engedélyével végezhet.
- (5) A bérlő a helyiséget más célra, vagy más tevékenységre csak a bérbeadó hozzájárulásával használhatja.
- (6) A bérlő köteles a helyiséget a bérleti szerződés megszűnését követő napon - legalább az átadáskori jegyzőkönyvben meghatározott állapotban - a bérbeadónak visszaadni.

### 37. Bérlőtársi jogviszony és befogadás

#### 44. §

- (1) A bérlő, a bérbeadó hozzájárulásával egyenes ági hozzátartozóval bérlőtársi jogviszonyt létesíthet.
- (2) A bérbeadó nem létesíthet utólag bérlőtársi jogviszonyt, ha:
  - a.) a bérlőnek a bérbeadó felé díjtartozása van,
  - b.) akár a bérlő, akár a bérlőtárs az övezeti besorolás szerinti bérleti díj megfizetését nem vállalja,
  - c.) folyamatban van a bérleti jogviszony megszüntetése.
- (3) A bérlő a helyiségbe más személyt nem fogadhat be.

### **38. A helyiségek cseréje**

#### **45. §**

- (1) A bérlő az általa bérelt helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával kizárólag az e rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogára cserélheti el.
- (2) A feleknek a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság hozzájárulását a csereszerződés megkötésétől számított 8 napon belül kell megkérni. A csere kapcsán a helyiségre megállapított, illetve a bérleti szerződésben foglalt feltételek nem változtathatók meg.
- (3) A bérbeadó a cseréhez a hozzájárulást köteles megtagadni, ha a felek bármelyikének díj tartozása van.

### **39. Helyiség albérletbe adása**

#### **46. §**

- (1) A bérlő a bérelt helyiséget albérlet útján is hasznosíthatja.
- (2) Az albérleti szerződés csak határozott időre szólhat.
- (3) A helyiség rendeltetésszerű használatáért a bérlő (főbérlő) tartozik felelősséggel.
- (4) A feleknek a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság hozzájárulását az albérleti szerződés megkötésétől számított 8 napon belül kell megkérni.
- (5) A helyiség albérletbe adása esetén kétszeres bérleti díjat kell az albérlet útján hasznosított terület alapján megállapítani.
- (6) A bizottság a helyiség albérletbe adásához történő hozzájárulást köteles megtagadni, ha a bérlőnek a bérbeadó felé díjtartozása, valamint a bérlőnek, vagy az albérletnek helyi adótartozása van, vagy a folytatni kívánt tevékenység a lakosság nyugalma zavarja.
- (7) A bérlő (főbérlő) bérleti jogának megszűnése esetén az albérleti szerződés is megszűnik.

### **40. Helyiség bérletének átruházása**

#### **47. §**

- (1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott helyiség bérleti jogát a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság hozzájárulásával másra átruházhatja.
- (2) A feleknek a bizottság hozzájárulását a megállapodás megkötésétől számított 8 napon belül kell megkérni.
- (3) Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházása kapcsán a bérleti jogot megszerző félnek egy éves bérleti díjnak megfelelő összeget kaució címén a bérbeadó által megjelölt elkülönített számlán letétbe kell helyeznie.
- (4) A bizottság a bérleti jog átruházásához a hozzájárulást köteles megtagadni, ha :
  - a. bármelyik félnek a bérbeadó felé díjtartozása van,
  - b. a bérleti jog átruházása városfejlesztési, városrendezési érdeket sért.
  - c. a gyakorolni kívánt tevékenység a lakosság nyugalma és a lakókörnyezetet zavarja,
  - d. bérleti jogot átvevő félnek helyi adótartozása van.

- e. a leendő bérlő az övezeti besorolás szerinti – az átruházás napján hatályos –bérleti díj megfizetését nem vállalja.
- (5) A bérbeadó amennyiben megfizeti a bérlő és a kedvezményezett között kialakított összeget, úgy élhet azzal a jogával, hogy a helyiséget a bérlőtől – az összeg megfizetése ellenében - visszavegye.

#### **41. A hasznosítás egyéb szabályai**

##### **48. §**

- (1) Ha a bérlő által alapított, vagy a bérlő tagságával működő gazdasági társaság kívánja használni a helyiséget, a bérlő köteles azt a bérbeadónak bejelenteni.
- (2) A bérlő tagsági viszonyának megszűnésével a gazdasági társaság helyiség használati joga is megszűnik.
- (3) A helyiség bérleti joga nem apportálható.

##### **49. §**

- (1) A bérlő köteles előzetesen bejelenteni, hogy milyen tevékenységet kíván a helyiségben folytatni.
- (2) Ha a bérlő a közbiztonságot, a közérkölcset veszélyeztető, a lakosság nyugalma zavaró tevékenységet folytat a helyiségben, a bérbeadó a tevékenység megszüntetésére szóló előzetes felhívás eredménytelensége esetén jogosult a bérleti szerződést felmondani.
- (3) A bérlő köteles a helyiség műszaki állapotában tervezett változást a bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni. Az építési engedélyhez kötött műszaki átalakítást csak a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság előzetes hozzájárulásával lehet végezni.
- (4) Az épület felújításával kapcsolatos - bérbeadó által végzett-munkálatok ideje alatt a bérlő bérleti jogviszonya szünetel. Amennyiben a felújítás során megváltozik a helyiség alapterülete, beosztása és jellege a bérbeadó köteles kezdeményezni a bérleti szerződés módosítását.
- (5) Hozzájárulás hiányában az engedélyhez kötött cselekmény nem gyakorolható, illetve tevékenység nem végezhető.
- (6) A bérlő a bérbeadó hozzájárulását írásban köteles megkérni, ha ezt elmulasztja a bérbeadó a mulasztás tudomására jutásától számított 8 napon belül köteles a bérlőt az engedély megkérésére felhívni. Ha a felhívás eredménytelen marad, a bérbeadó a bérleti szerződést cserhelyiség nélkül felmondja.

#### **42. Jogcím nélküli használat**

##### **50. §**

- (1) A helyiséget jogcím nélküli használó a bérbeadó felszólításától számított 15 napon belül köteles a helyiséget kiüríteni és visszaadni.
- (2) A jogcím nélküli használat kezdetétől a használó a bérbeadó részére - a használat ellenértékéért az egyébként fizetendő bérleti díjnak megfelelő összegű - használati díjat köteles fizetni.



- (3) Ha a jogcím nélküli használó, az (1) bekezdésben foglaltaknak nem tesz eleget, akkor a használati díj mértéke 2 hónap elteltével a bérleti díj kétszerese egy év elteltével a háromszorosára emelkedik.
- (4) A bérbeadó a jogcím nélküli használót köteles a jogcím nélküli használat jogkövetkezményeiről, valamint a használati díj mértékéről és annak megfizetési módjáról tájékoztatni.

## **XI. Fejezet**

### **43. A bérleti jogviszony megszűnéséhez kapcsolódó rendelkezések**

#### **51. §**

- (1) A bérlő a helyiségbérllet megszűnésekor abban az esetben tarthat igényt az általa befizetett kauciónak a kamatokkal nem növelt összegére, amennyiben a bérleti jogviszony nem helyiség csere miatt szűnt meg vagy a helyiség nem a bérlőnek felróható magatartása miatt semmisül meg.
- (2) A bérbeadó a kauciót a szerződés megszűnését követően a helyiség átadása után 8 napon belül köteles a bérlőnek visszafizetni. A bérbeadó a kauciót visszatarthatja, ha a bérlő a helyiséget nem megfelelő állapotban adja vissza, ilyenkor a bérbeadó a rendeltetésszerű használathoz szükséges munkákat a kaució terhére elvégezheti. A kaucióból a bérlőnek a bérleti és egyéb díjtartozásait le kell vonni.

#### **52. §**

- (1) A bérlő halála esetén a bérleti jogot folytatónak a bérleti jogviszony folytatásának elismerésekor nem kell kauciót fizetni.
- (2) A bérlő halála esetén a helyiségben jogcím nélkül visszamaradó személy is kérheti a bérleti jogviszony elismerését, amennyiben a bérbeadó által megállapított kauciót megfizeti.

### **44. A helyiségbérllet ellenőrzése**

#### **53. §**

- (1) Bérbeadó köteles a helyiségekről nyilvántartást vezetni és szükség szerint az adatok helyességét ellenőrizni.
- (2) A bérbeadó a helyszínen jogosult ellenőrizni a bérlemény rendeltetésszerű használatát, a helyiség használóinak jogcímét, valamint a bérlő önként vállalt, vagy a jogszabályban előírt kötelezettségének teljesítését. Az ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

## Negyedik rész

### A lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos szabályok

#### XII. Fejezet

#### 45. Bérlakások elidegenítése

##### 54. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló határozott, illetve határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakás bérlőjét - elidegenítésre történő kijelölés esetén - a Ltv. 49. § (1) bekezdésében biztosított elővásárlási jog illeti meg.
- (2) A lakásokat - a bérlő kezdeményezésére - a képviselő-testület jelöli ki elidegenítésre. Az elidegenítésre vonatkozó javaslatot a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság a bérbeadóval közösen terjeszti elő.
- (3) Nem jelölhető ki eladásra:
  - a) teljes felújításban részesült lakások a felújítás befejezését követő 5 éven belül,
  - b) pályázati eljárás keretében, illetve korábban nyilvános versenytárgyalás útján meghatározott időre bérbe adott lakások.
  - c) az önkormányzati intézmények épületében, illetve az intézmény területén lévő lakások.
  - d) pályázati pénzeszközök felhasználásával létesített lakások (kölségelven működtetett lakáskeret, nem lakás céljára szolgáló ingatlan felújításával és átalakításával létrehozott lakásállomány, szociális elhelyezés céljára vásárolt bérlakás keret,) az átadástól, üzembe helyezéstől számított 20 éven belül.
- (4) A vételárképzés alapja az ingatlan forgalmi értéke. Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások forgalmi értékét - az Ltv 52. és 60. §-ban foglaltak figyelembevételével, az illetékes bizottságok bevonásával - a képviselő-testület állapítja meg.

#### 46. Elidegenítés a bentlakó bérlő részére

##### 55. §

- (1) Ha a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati bérlakást az Ltv-ben felsorolt elővásárlási joggal rendelkezők vásárolják meg, akkor a lakás vételára a helyi forgalmi érték 90 %-a.
- (2) Ha határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott önkormányzati lakást elővásárlási joggal rendelkező bérlő vásárolja meg, akkor a lakás vételára a helyi forgalmi érték 95%-a.
- (3) A lakóingatlanok a Ltv. szerint elővásárlási jog jogosultja által történő megvásárlása esetén a szerződés megkötésekor a vevő a vételár 20%-át egy összegben köteles megfizetni. A vételárhátralékra - a bérlő kérelmére - 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.
- (4) Ha a szociális bérlakás kerül értékesítésre és a jogszerűen benne lakó elővásárlási joggal rendelkezők vásárolják meg, akkor a lakás vételára a helyi forgalmi érték 10%-a. Ezen lakások értékesítésére vonatkozó szerződésben a lakás 5 éven belüli értékesítése és elbontása esetére visszavásárlási jogot lehet kikötni a vásárlási ár 90 %-os mértékével.

## 56. §

- (1) Amennyiben a vevő a vételárat 3 éven belül kívánja kiegyenlíteni, a vevőt ezen időszak alatt a Ptk. szerinti, mindenkori szerződéses kamat 25%-nak megfelelő évi kamatfizetési kötelezettség terheli.
- (2) Amennyiben a vevő 3 évnél hosszabb törlesztési idő alatt kívánja a vételárat kiegyenlíteni, akkor a részletfizetés teljes időtartama alatt a Ptk. szerinti mindenkori szerződéses kamatot köteles megfizetni. A soros részletek befizetésének elmulasztása esetén a vevő évi 8 %-os késedelmi kamatot is tartozik megfizetni.
- (3) Ha a vevő a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben készpénzben megfizeti, akkor a vételárból 10 % árengedményt kell adni.

## 57. §

- (1) Az 57-58. §-okban megállapított árengedmény, illetve részletfizetési kedvezmény a vevőt csak akkor illeti meg, ha a vételárat, valamint a fennálló hátralékát készpénzben egyenlíti ki.
- (2) Részletfizetés esetén a vételár megfizetésének biztosítékául 400.000 Ft tartozás alatt legalább egy, 400.000 Ft tartozás felett legalább kettő készfizető kezest köteles a vevő állítani. Készfizető kezesként az fogadható el, akinek nettó keresetének 33 %-a legalább a törlesztő részletet eléri.
- (3) A lakóingatlan részletfizetési kedvezménnyel történő értékesítése esetén az adásvételi szerződésben, a vételár teljes kiegyenlítéséig, az önkormányzat javára visszavásárlási jogot kell kikötni.
- (4) Ha a vevőnek hat hónapot meghaladó vételár hátraléka van és tartozását felszólítás ellenére sem az adós, sem a kezes nem fizeti meg, illetve a végrehajtás és a behajtási intézkedés sem vezet eredményre, a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság kezdeményezheti, hogy a Képviselő-testület éljen a visszavásárlási jogával.
- (5) A visszavásárlási árból - amely megegyezik a hátralékos időszakra eső, e rendelet szerint elszámolható bérleti díjjal csökkentett vételárral - le kell vonni a vevőnek a lakással kapcsolatosan felmerült és ki nem egyenlített tartozásait.
- (6) Az önkormányzat lehetőséget biztosít arra, hogy a bérlő által megvásárolt önkormányzati lakás adásvételi szerződését a felek közös megegyezéssel - a (3) bekezdésben megjelölt határidő eltelte után is - felbonthatják, ha a vevő vételár hátralékkal fizetési késedelembe esett, és a soros részleteket nem képes megfizetni. Az adásvételi szerződés közös megegyezéssel történő felbontása esetén (4) - (5) bekezdésben foglaltak szerint kell eljárni.
- (7) A visszavásárlási jog gyakorlását, illetve az adásvételi szerződés felbontását követően - a szerződéskötést megelőzően bérlőként nyilvántartott jogosulttal - határozott idejű szerződést kell kötni. A bérlő a bérleti szerződés megkötése előtt e rendelet szerinti kauciót köteles megfizetni, amely összeg a visszavásárlási árból levonható.
- (8) Amennyiben a vevő a részletfizetéssel megvásárolt lakást értékesíteni kívánja, a fennmaradó összeget egy összegben köteles megfizetni az önkormányzatnak, azt az új vevő nem vállalhatja át.
- (9) Meghatározott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott önkormányzati lakások bérlői közül nem gyakorolhatják az elővásárlási jogukat azok, akik a lakásbérleti jogviszonyról pénzbeli térítés ellenében lemondtak, és azt követően, mint jogcím nélküli lakáshasználók lakják a lakást.

## **47. Bérlő kiválasztással, bérlő kijelölési joggal érintett lakások**

### **58. §**

- (1) Bérlőkijelölési, vagy ismételten gyakorolható bérlő kiválasztási joggal érintett lakást, csak e jogosultak hozzájárulásával lehet elidegeníteni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti jogosultnak az elidegenítéshez történő hozzájárulása akkor fogadható el, ha a jogosult a Képviselő-testülettel megállapodást köt az elidegenítésből befolyó bevétel megosztására, vagy írásban nyilatkozik, hogy a hozzájárulása kapcsán az önkormányzattal szemben követelése nincs.
- (3) Ezen lakások elidegenítése során a meghatározott időtartamra, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakásokra megállapított értékesítési feltételeket kell alkalmazni.

## **48. Kívülálló személy részére történő elidegenítés szabályai**

### **59. §**

- (1) Ha a határozatlan időre bérbe adott lakás bérlője nem él az elővásárlási jogával és a lakás értékesítéséhez hozzájárul, a lakást kívülálló (harmadik) személy lakottan megvásárolhatja.
- (2) Ha az (1) bekezdésben megjelölt személy vásárolja meg a lakást, akkor a vételár a forgalmi értékkel azonos. A lakást nyilvános árverés útján kell értékesíteni.
- (3) A kívülállóval az adásvételi szerződés csak akkor köthető meg, ha vállalja, hogy a bent lakó bérlővel az önkormányzati bérlakásra megállapított feltételekkel bérleti szerződést köt.
- (4) Ha a szociális bérlakás kívül álló személy részére kerül értékesítésre, a 57. § (4) bekezdésben biztosított vételár engedményt ez esetben is alkalmazni kell. A 61. § (2) bekezdésben rögzített nyilvános árverést megelőzően az életvitelszerűen bentlakó élhet az elővásárlási jogával, amennyiben az elővásárlásra jogosult azzal nem kíván élni, meghalt vagy kiléte, tartózkodási helye nem ismert.

## **49. Üres lakások értékesítése**

### **60. §**

- (1) Az üres, beköltözhető önkormányzati lakásokat nyilvános pályázat keretében kell értékesíteni.
- (2) A vételár a forgalmi értékkel azonos.
- (3) A pályázatra jelentkezés módját és feltételeit a hirdetményben kell meghatározni. A hirdetményt helyben szokásos módon közzé kell tenni.
- (4) A hirdetményben közölni kell a lakás forgalmi értékét, ingatlan-nyilvántartási adatait, címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, valamint a bánatpénz összegét. Meg kell jelölni a pályázat benyújtására rendelkezésre álló határidőt. Lehetőséget kell biztosítani az érdeklődőknek arra, hogy az értékesítésre kijelölt lakást megtekinthessék.
- (5) A pályázaton csak olyan jelentkező vehet részt, aki a bánatpénz összegét a hirdetményben meghatározott módon letétbe helyezte, továbbá helyi adótervezése igazoltan nincs.

- (6) Ha a pályázat nyertese a megjelölt határidőben az adásvételi szerződést nem köti meg, a bánatpénzt elveszti.
- (7) Sikertelen pályázat esetén új pályázatot kell kitűzni. Az értékesítési feltételeket a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság jogosult meghatározni. A megismételt pályázaton a szerződéskötést megtagadó fél nem vehet részt.
- (8) Az értékesítés meghíúsulása esetén a lakást bérbeadás útján kell hasznosítani.

## **50. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése**

### **61. §**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlijét (bérletársat) - elidegenítésre történő kijelölés esetén - a Ltv. 58. § (1) bekezdésében biztosított elővásárlási jog illeti meg.
- (2) A bérlet részére történő értékesítés esetén a bérlet által az önkormányzat vagy a bérbeadó javára befizetett kaució összegét az adásvételi-szerződés megkötését követő 8 napon belül a bérlet részére vissza kell fizetni.
- (3) A nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése esetén a vevő a vételárat az adásvételi-szerződés megkötésekor egy összegben, készpénzben köteles megfizetni.
- (4) Megüresedő, nem lakás céljára szolgáló helyiséget - ha az bérlet útján nem kerül hasznosításra - nyilvános árverésen kell értékesíteni, a legkedvezőbb ajánlatot tevő részére.

## **51. Az értékesítésre vonatkozó közös szabályok**

### **62. §**

- (1) Az Ltv-ben felsorolt elővásárlási joggal rendelkező személyek a vásárlási szándék nyilatkozatukat e rendelet hatálybalépését követően írásban a Polgármesteri Hivatalhoz nyújthatják be.
- (2) Az elidegenítéssel megbízott szerv a vételi szándéknyilatkozat benyújtását követő 90 napon belül köteles a nyilatkozatot tevő részére az elidegenítés és a szerződéskötési feltételekről tájékoztatást adni, illetve a szerződéses ajánlatot írásban megküldeni.
- (3) A szerződéskötési feltételek közzétevése után a bérlet 30 napon belül ugyancsak írásban köteles a tényleges vételi szándékáról nyilatkozni.
- (4) Az ajánlati köteletség a (3) bekezdésben feltüntetett határidő leteltével megszűnik. Ha a bérlet a tényleges vételi szándékáról írásban nyilatkozott, adásvételi szerződést a nyilatkozattételtől számított 30 napon belül köteles az elidegenítéssel megbízott szervvel megkötni.
- (5) Nem gyakorolhatja az elővásárlási jogát a bérlet, ha:
  - a.) nem rendelkezik érvényes lakás, illetve helyiségbérleti szerződéssel,
  - b.) ellene a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,
  - c.) helyi adóterhelése van.
- (6) Az önkormányzati tulajdonú bérlakás részletfizetéssel történő elidegenítése esetén az adásvételi szerződésben rendelkezni kell az önkormányzat javára a vételár hátralék és járulékai erejéig a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

- (7) A jelzálogjog fennállása alatt az ingatlant csak a felújítással, korszerűsítéssel, vagy bővítéssel kapcsolatos értéknövelő beruházások hitelével lehet harmadik szerv javára megterhelni, az önkormányzatot követő rangsorban, melyhez a hozzájárulást a polgármester jogosult megadni.
- (8) A jelzálogjogot, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat a tulajdonos kérelmére a vételár teljes kiegyenlítését követően lehet törölni.
- (9) Önkormányzati tulajdonban lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre az adásvételi szerződés a bérlővel addig nem köthető meg, amíg a bérlőnek bérleti díj hátraléka van.

### **XIII. Fejezet**

#### **52. Záró rendelkezések**

##### **63. §**

- (1) Ez a rendelet 2020. október 1-jén lép hatályba ezzel egyidejűleg a 11/2006. (VII. 07.) önkormányzati rendelet és az azt módosító 19/2006. (XII.01.), 6/2007. (II.09.), 18/2007. (X.27.), 5/2008. (II.14.), 18/2008. (X.31.), 9/2009. (IV.10.), 17/2009. (X.29.), 8/2010. (IV.20.), 11/2011. (III.31.), 5/2012. (III.06.), 19/2012. (XII.06.), 1/2014. (II.27.), 28/2015. (X.28.), 5/2016. (II.24.), 37/2016. (XII.21.), 4/2020. (I.29.) önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.
- (2) E rendelet hatálybalépésével valamennyi önkormányzati lakásra kötött bérleti szerződést felül kell vizsgálni. A bérlőknek a jogosultsági feltételek igazolásához szükséges dokumentumokat a Rendelet hatálybalépését követő 90 napon belül be kell nyújtani a Polgármesteri Hivatal illetékes Osztályához. Amennyiben a benyújtott dokumentumok és a rendelkezésre álló adatok alapján a kiutalás feltételei már nem állnak fenn, akkor a 7. §-ban foglaltak szerint kell eljárni, vagy a bérleti jogviszonyt felmondással meg kell szüntetni.
- (3) A Rendelet 15. § (6)-(7) pontjában foglaltakat a fennálló bérleti joggal rendelkező és velük együttköltöző családtagokra is alkalmazni kell.

**Máté Antal**  
**polgármester**

**Badics Ildikó**  
**jegyző**

A rendelt kihirdetése megtörtént:

Nyírbátor, 2020.szeptember 30.-án

Badics Ildikó jegyző

**1. Szociális bérlakások listája**

- 4300 Nyírbátor, Akácfa u. 1.
- 4300 Nyírbátor, Akácfa utca 38
- 4300 Nyírbátor, Béke u. 62.
- 4300 Nyírbátor, Bóni u. 12.
- 4300 Nyírbátor, Görögtemető u. 46.
- 4300 Nyírbátor, Görögtemető u. 50.
- 4300 Nyírbátor, Gyöngyvirág u. 14.
- 4300 Nyírbátor, Gyöngyvirág u. 16.
- 4300 Nyírbátor, Gyöngyvirág u. 18.
- 4300 Nyírbátor, Gyöngyvirág u. 20.
- 4300 Nyírbátor, Gyöngyvirág u. 22.
- 4300 Nyírbátor, Gyöngyvirág u. 24.
- 4300 Nyírbátor, Gyöngyvirág u. 26.
- 4300 Nyírbátor, Gyöngyvirág u. 28.
- 4300 Nyírbátor, Gyöngyvirág u. 32.
- 4300 Nyírbátor, Gyöngyvirág u. 34.
- 4300 Nyírbátor, Gyöngyvirág u. 36.
- 4300 Nyírbátor, Rákóczi u. 11.
- 4300 Nyírbátor, Rákóczi u. 55.
- 4300 Nyírbátor, Rákóczi u. 70/1.
- 4300 Nyírbátor, Széchenyi u. 81.
- 4300 Nyírbátor, Táncsics u. 12.
- 4300 Nyírbátor, Táncsics u. 23.
- 4300 Nyírbátor, Tulipán u. 16.
- 4300 Nyírbátor, Tulipán u. 17.
- 4300 Nyírbátor, Tulipán u. 19.
- 4300 Nyírbátor, Tulipán u. 20.
- 4300 Nyírbátor, Tulipán u. 30.

## 2. Piaci alapon megállapított összegű lakbér alkalmazásával történő bérlakások jegyzéke

<b>4300 Nyírbátor, Szabadság tér 10.</b>	<b>4300 Nyírbátor, Zrínyi u. 2.</b>	<b>4300 Nyírbátor, Zrínyi u. 4.</b>	<b>4300 Nyírbátor, Váci Mihály u. 3.</b>
1/3	1/11	1/21	fsz. 1.
1/4	1/12	1/24	1/3.
1/8	1/13	1/25	1/4.
1/10	1/14	2/46	1/5.
1/11	1/15	2/47	2/7.
2/33	1/20	2/52	3/9.
2/35	2/38	2/54	3/11.
3/57	2/42	2/68	4/12.
3/60	2/44	2/70	4/13.
	2/45		
	3/62		
	3/65		

4300 Nyírbátor, Eduárd u. 22. 1/2.  
4300 Nyírbátor, Eduárd utca 24. 1/1.  
4300 Nyírbátor, Eduárd utca 26. 1/1.  
4300 Nyírbátor, Fáy András utca 15/11.  
4300 Nyírbátor, Fáy András utca 15/12.  
4300 Nyírbátor, Fáy András utca 27/13.  
4300 Nyírbátor, Fáy András utca 6/11.  
4300 Nyírbátor, Fáy András utca 8/8.  
4300 Nyírbátor, Hunyadi utca 9/10  
4300 Nyírbátor, Hunyadi utca 9/12  
4300 Nyírbátor, Hunyadi utca 11/1  
4300 Nyírbátor, Hunyadi utca 11/12  
4300 Nyírbátor, Kenyérmező utca 2/1  
4300 Nyírbátor, Kenyérmező utca 6/8  
4300 Nyírbátor, Kenyérmező utca 6/1  
4300 Nyírbátor, Krúdy Gyula utca 1/3  
4300 Nyírbátor, Krúdy Gyula utca 1/10  
4300 Nyírbátor, Krúdy Gyula utca 1/13  
4300 Nyírbátor, Krúdy Gyula utca 1/14  
4300 Nyírbátor, Krúdy Gyula utca 3/8  
4300 Nyírbátor, Krúdy Gyula utca 3/13  
4300 Nyírbátor, Krúdy Gyula utca 5/8  
4300 Nyírbátor, Krúdy Gyula utca 5/9  
4300 Nyírbátor, Rákóczi u. 68  
4300 Nyírbátor, Rákóczi u. 82.  
4300 Nyírbátor, Szentvér utca 5. fsz. 2.  
4300 Nyírbátor, Szentvér utca 5. 1/6.  
4300 Nyírbátor, Váci Mihály utca 1/2  
4300 Nyírbátor, Váci Mihály utca 1/4  
4300 Nyírbátor, Váci Mihály utca 1/14  
4300 Nyírbátor, Váci Mihály utca 5/3  
4300 Nyírbátor, Váci Mihály utca 5/2/2



### 3. Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások listája

<b>4300 Nyírbátor, Fáy A. 30.</b>	<b>4300 Nyírbátor, Fáy A. 32.</b>	<b>4300 Nyírbátor, Fáy A. 34.</b>	<b>4300 Nyírbátor, Füveskert u. 7.</b>
fsz. 1.	fsz. 1.	fsz. 1.	fsz. 1.
fsz. 2.	fsz. 2.	fsz. 2.	fsz. 2.
I/3.	I/3.	fsz. 3.	I/3.
I/4.	I/4.	I/4.	I/4.
I/5.	I/5.	I/5.	I/5.
II/6.	II/6.	I/6.	II/6.
II/7.	II/7.	II/7.	II/7.
II/8.	II/8.	II/8.	II/8.
		II/9.	
		III/10.	
		III/11.	
		III/12.	

### 4. Munkaköri lakások listája

Nyírbátor, Édesanyák útja 1. fsz. 1.	3 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Édesanyák útja 1. fsz. 2.	3 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Édesanyák útja 1. I/3.	3 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Édesanyák útja 1. I/4.	2 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Édesanyák útja 1. I/5.	3 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Édesanyák útja 1. II/6.	3 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Édesanyák útja 1. II/7.	2 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Édesanyák útja 1. II/8.	3 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Édesanyák útja 1. III/9.	3 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Édesanyák útja 1. III/10.	2 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Édesanyák útja 1. III/11.	3 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Kossuth utca 52. fsz. 1.	1 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Kossuth utca 52. fsz. 2.	2 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Kossuth utca 52. fsz. 3.	2 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Kossuth utca 52. fsz. 4.	1 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Kossuth utca 52. I/5.	2 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Kossuth utca 52. I/6.	2 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Kossuth utca 52. I/7.	2 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Kossuth utca 52. I/8.	1 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Szentvér út 28. 1/1.	2,5 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Szentvér út 28. 1/2.	2,5 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Szentvér út 28. 1/3.	2,5 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Szentvér út 28. 1/4.	2,5 szoba, összkomfortos
Nyírbátor, Szentvér út 28. 1/5.	2,5 szoba, összkomfortos

## 5. Bérleti kijelölési joggal terhelt lakások listája

a) Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr- Főkapitányság rendelkezése alatt tartott lakások címjegyzéke:

4300 Nyírbátor, Zrínyi út 2. 1/20. 1,5 szoba, komfortos

b) Rendőrség (volt BM Határőrség) rendelkezése alatt tartott lakások:

4300 Nyírbátor, Károlyi u. 6. 2/12. 2 szoba komfortos

4300 Nyírbátor, Kenyérmező u. 2. fsz.2. 1 szoba komfortos

4300 Nyírbátor, Kenyérmező u. 2. 1/3. 2 szoba komfortos

4300 Nyírbátor, Kenyérmező u. 2. 2/7. 2 szoba komfortos

4300 Nyírbátor, Kenyérmező u. 2. 4/13. 1 szoba komfortos

**Szociális bérlakás igénylés esetén alkalmazandó pontrendszer**

1) Az igénylés időtartama:

- 0- 1 év 1 pont
- 1- 2 év 2 pont
- 2- 3 év 3 pont
- 3- 4 év 4 pont
- 4- 5 év 5 pont
- 5év felett 6 pont

2) Az igénylő család nagysága:

- 1 fő esetében 2 pont
- 2 fő (felnőtt) esetében 3 pont
- 2 felnőtt 1 gyermekkel 5 pont
- 2 felnőtt 2 gyermekkel 8 pont
- 2 felnőtt 3 gyermekkel 12 pont
- Minden további gyermek plusz 1 pont.
- Egyedülálló igénylő gyermekkel a fentiekén túl plusz 5 pont.

3) Az igénylő egy főre eső nettó jövedelme

- A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj alatt van 10 pont
- A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegével megegyezik 12 pont
- A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 1-50 %-al meghaladja 15 pont
- A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 51-100 %-al meghaladja 20 pont
- A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 101-150 %-al meghaladja 25 pont
- A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összege 150 % felett van 30 pont

4) Az igénylő lakáshasználatának jogcíme után megállapított pontszám:

- Aki albérletben lakik és azt szerződéssel igazolja 10 pont
- Családjával együtt lakó és 10 m<sup>2</sup>/fő lakóterülettel nem rendelkező 7 pont
- Egy évet meghaladóan ideiglenesen elhelyezett 6 pont

**A Szénaréti Lakópark területén lévő lakások igénylése esetén alkalmazandó pontrendszer**

1) A kérelmező életkora:

25 év alatt 2 pont

25-30 év között 4 pont

30-35 év között 3 pont

35 év felett 1 pont

2) Amennyiben a kérelmező rendelkezik nyírbátori lakóhellyel 25 pont

3) Amennyiben a kérelmező rendelkezik nyírbátori munkahellyel 15 pont

4) Kérelem benyújtásának időpontja

minden eltelt hónap után 1 pont

5) Az igénylő család nagysága:

1 fő esetében 8 pont

2 fő esetében (felnőtt) 10 pont

2 felnőtt 1 gyermekkel 12 pont

2 felnőtt 2 gyermekkel 12 pont

2 felnőtt 3 gyermekkel 12 pont

Egyedülálló igénylő gyermekkel 10 pont

6) Lakás elő-takarékossági szerződéssel rendelkezik-e, mely az alábbi időpontban jár le

1-3 év múlva 15 pont

3-5 év múlva 10 pont

5 éven túl 5 pont

(a lakás elő-takarékossági szerződés rendszeres fizetését az igénylőnek igazolni szükséges)

**A havi lakbér mértéke a lakások elhelyezkedése, az épületek állapota és komfortfokozata alapján**

1.) A város északi részén – délről a Mátészalka-Debrecen vasútvonallal határolt területen – található önkormányzati szociális bérlakások esetében:

- összkomfortos lakás esetében 224,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- komfortos lakás esetében 192,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- félkomfortos lakás esetében 64,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- komfort nélküli lakás esetében 48,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- szükségslakás 26,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

2.) Az 1.) pont alá nem tartozó lakások esetében:

- összkomfortos lakás esetében 528,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- komfortos lakás esetében 497,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- félkomfortos lakás esetében 66,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- komfort nélküli lakás esetében 56,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

3.) Az 2.) pont alá tartozó – a panel program keretében hőszigetelésben részesült lakások esetében:

- összkomfortos lakás esetében 573,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- komfortos lakás esetében 525,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

4.) Az 2.) pont alá tartozó – teljes felújításban részesült lakások esetében:

- összkomfortos lakás esetében 635,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- komfortos lakás esetében 579,-Ft/m<sup>2</sup>/hó

5.) A költség alapon számolt lakbérű lakások bérleti díja:

Lakás címe	Lakás területe (m <sup>2</sup> )	Szobák száma	Lakbér Ft/hó
Fáy u. 30. fsz. 1.	66,67	3	53.469
Fáy u. 30. fsz. 2.	66,79	2+(2x1/2)	53.566
Fáy u. 32. fsz. 1.	66,67	3	53.469

Fáy u. 32. fsz. 2.	66,67	3	53.469
Fáy u. 34. fsz. 1.	31,33	1	25.127
Fáy u. 34. fsz. 2.	31,33	1	25.127
Fáy u. 34. fsz. 3.	31,33	1	25.127
Füveskert u. 7. fsz. 2.	66,67	3	53.469
Füveskert u. 7. fsz. 1.	81,72	3+1/2	65.539
Fáy u. 30. I/5.	56,16	2+erkély	45.040
Fáy u. 30. I/4.	30,82	1	24.718
Fáy u. 30. I/3.	51,26	2	41.111
Fáy u. 32. I/5.	51,26	2	41.111
Fáy u. 32. I/4.	30,82	1	24.718
Fáy u. 32. I/3.	51,26	2	41.111
Fáy u. 34. I/6.	31,33	1	25.127
Fáy u. 34. I/5.	31,33	1	25.127
Fáy u. 34. I/4.	31,33	1	25.127
Füveskert u. 7. I/5.	51,26	2	41.111
Füveskert u. 7. I/4.	30,82	1	24.718
Füveskert u. 7. I/3.	66,40	2+1/2	53.253
Fáy u. 30. II/8.	56,16	2+erkély	45.040
Fáy u. 30. II/7.	30,82	1	24.718
Fáy u. 30. II/6.	51,26	2	41.111
Fáy u. 32. II/8.	51,26	2	41.111
Fáy u. 32. II/7.	30,82	1	24.718
Fáy u. 32. II/6.	51,26	2	41.111
Fáy u. 34. II/9.	31,33	1	25.127
Fáy u. 34. II/8.	31,33	1	25.127

Fáy u. 34. II/7.	31,33	1	25.127
Füveskert u. 7. II/8.	51,26	2	41.111
Füveskert u. 7. II/7.	30,82	1	24.718
Füveskert u. 7. II/6.	66,40	2+1/2	53.253
Fáy u. 34. III/12.	31,33	1	25.127
Fáy u. 34. III/11.	31,33	1	25.127
Fáy u. 34. III/10.	31,33	1	25.127

6.) A Szénaréti Lakópark területén lévő lakások bérleti díja:

Lakás sorszama	Lakás terület (m <sup>2</sup> )	Havi bérleti díj Ft/hó
fsz. 1. lakás	41,50	41500
fsz. 2. lakás	41,50	41500
fsz. 3. lakás	41,50	41500
fsz. 4. lakás	41,50	41500
fsz. 5. lakás	58,92	58920
fsz. 6. lakás	41,50	41500
fsz. 7. lakás	41,50	41500
fsz. 8. lakás	41,50	41500
fsz. 9. lakás	41,50	41500
fsz. 10. lakás	41,50	41500
fsz. 11. lakás	54,53	54530
fsz. 12. lakás	47,38	47380
fsz. 13. lakás	41,50	41500
fsz. 14. lakás	41,50	41500
fsz. 15. lakás	41,50	41500
fsz. 16. lakás	41,50	41500
fsz. 17. lakás	41,50	41500
fsz. 18. lakás	41,50	41500
fsz. 19. lakás	42,73	42730
fsz. 20. lakás	48,53	48530
fsz. 21. lakás	41,50	41500
fsz. 22. lakás	41,50	41500
fsz. 23. lakás	41,50	41500
I. emelet 24. lakás	35,78	35780
I. emelet 25. lakás	41,50	41500
I. emelet 26. lakás	41,50	41500
I. emelet 27. lakás	41,50	41500

I. emelet 28. lakás	41,50	41500
I. emelet 29. lakás	58,93	58925
I. emelet 30. lakás	41,50	41500
I. emelet 31. lakás	41,50	41500
I. emelet 32. lakás	41,50	41500
I. emelet 33. lakás	41,50	41500
I. emelet 34. lakás	41,50	41500
I. emelet 35. lakás	54,53	54530
I. emelet 36. lakás	47,38	47380
I. emelet 37. lakás	41,50	41500
I. emelet 38. lakás	41,50	41500
I. emelet 39. lakás	41,50	41500
I. emelet 40. lakás	41,50	41500
I. emelet 41. lakás	41,50	41500
I. emelet 42. lakás	41,50	41500
I. emelet 43. lakás	42,73	42730
I. emelet 44. lakás	48,53	48530
I. emelet 45. lakás	41,50	41500
I. emelet 46. lakás	41,50	41500
I. emelet 47. lakás	41,50	41500
II. emelet 48. lakás	35,78	35780
II. emelet 49. lakás	39,12	39120
II. emelet 50. lakás	39,12	39120
II. emelet 51. lakás	39,12	39120
II. emelet 52. lakás	39,12	39120
II. emelet 53. lakás	43,19	43190
II. emelet 54. lakás	39,12	39120
II. emelet 55. lakás	39,12	39120
II. emelet 56. lakás	39,12	39120
II. emelet 57. lakás	39,12	39120
II. emelet 58. lakás	39,12	39120
II. emelet 59. lakás	50,63	50630
II. emelet 60. lakás	44,95	44950
II. emelet 61. lakás	39,12	39120
II. emelet 62. lakás	39,12	39120
II. emelet 63. lakás	39,12	39120
II. emelet 64. lakás	39,12	39120
II. emelet 65. lakás	39,12	39120
II. emelet 66. lakás	39,12	39120
II. emelet 67. lakás	40,37	40370
II. emelet 68. lakás	46,13	46130
II. emelet 69. lakás	39,12	39120
II. emelet 70. lakás	39,12	39120
II. emelet 71. lakás	39,12	39120



## **2. Indokolás a rendelet-tervezethez**

### **2.1. Az önkormányzati rendelet megalkotásának**

#### **2.1.1. társadalmi oka és célja:**

A rendelet előírja azt, hogy kötelező életvitelszerűen az önkormányzati lakásban lakni, ott állandó lakóhelyet létesíteni. A szabályozás érinti a már bérleti jogviszonnyal rendelkezőket is. A szabályozás bevezetését követően a lakosság számra vonatkozó adatokat illetően valós képet kaphatunk.

#### **2.1.2. gazdasági oka és célja:**

A rendelet megalkotásának gazdasági okai nincsenek.

#### **2.1.3. szakmai oka és célja:**

Nyírbátor Város Önkormányzatának hatályos Lakásrendelete 2006-ban került elfogadásra. Az eltelt 14 év alatt a rendelet több esetben módosításra került, illetve a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 3. §-ának való megfelelés is indokolta, hogy új rendelet kerüljön megalkotásra.

### **2.2. A jogi szabályozás várható hatása:**

Az új szabályozásnak köszönhetően a város lakosság száma a következő években növekedést mutathat.

### **2.3. A javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangja:**

### **2.4. A javasolt szabályozás esetében a Jat. 20. § -ában nevesített eljárás lefolytatása kötelező-e? igen/nem\***

### **2.5. Amennyiben igen, az előzetes bejelentési eljárás befejeződött-e?**

**Kelt: Nyírbátor, 2020. szeptember 28.**

.....  
**aláírás**