

**Nyírbéltek Nagyközség Önkormányzat
Képviselő-testületnek
7/2006.(III.26.) számú
rendelete**



lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: lakástörvény) 3.§. /1-2/ bekezdéseiben, 12.§. /5/ bekezdésében, 13.§ /1-2/ bekezdéseiben, 34.§, 53.§./1/ bekezdésében, 84.§./1-2/ bekezdéseiben, kapott felhatalmazás alapján, az abban foglaltakat figyelembe véve - a következő rendeletet alkotja.

A rendelet célja

1. § A rendelet célja, hogy a lakástörvénnyel összhangban – a polgári jog alapelveit szem előtt tartva – megteremtse az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2. § A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra (továbbiakban: önkormányzati lakás) – ideértve a lakástörvény hatálybalépésekor szolgálati, bérlakásoknak minősülő lakásokat is.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. § (1) Az Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízta meg.

(2) Ahol a lakástörvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről – a lakástörvény és e rendelet keretei között - a polgármester határozza meg.

(3) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az 1. számú melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

4. § (1) Házastársak, élettársak pályázatot együttesen nyújthatnak be és nyertes pályázat esetén a lakás bérlőtársi jogviszonyban kerül részükre bérbeadásra.

(2) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek szerződést.

(3) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig vagy határozatlan időre hozza létre.

(4) A szerződés megkötésekor a havi lakbér tízszeresének megfelelő óvadék fizetése köthető ki a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítékául.

(5) Amennyiben a szerződés megszűnésekor a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, az óvadék összegét 8 munkanapon belül vissza kell fizetni. Ellenkező esetben a szerződéskötéskor fizetett óvadék felhasználásra kerül.

Önkormányzati lakások cseréje

5. § (1) Önkormányzati lakás csak másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

(2) A bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó – legalább 30 napos határidő megjelölésével – köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén is megtagadhatja a bérbeadó a hozzájárulást, ha a cserébe bevont lakás, lakóépület bérleti, vagy tulajdonjogát bármelyik fél a joggal való visszaélés tilalmába ütköző módon kívánja megszerezni, vagy a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

Önkormányzati lakások albérletbe adása

6. § (1) A bérlő lakásának 50%-át meg nem haladó részét lakás céljára, a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával legfeljebb egyévi időtartamra albérletbe adhatja, ha a bérlőre és a vele jogszerűen együtt élő személyekre az albérletbe adni kívánt területeken kívül személyenként legalább 6 m² lakószoba-terület jut.

(2) Egy szobás lakás albérletbe nem adható.

(3) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni és a bérbeadói hozzájárulás megszerzése céljából előzetesen kell a bérbeadóhoz benyújtani.

(4) A bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnésével az albérleti jogviszony is megszűnik, az albérelő elhelyezéséről önmaga köteles gondoskodni.

(5) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe azzal a feltétellel, ha a lakásban, vagy a lakás egy részében folytatni kívánt tevékenység a lakosság szolgáltatásokkal való jobb ellátását szolgálja.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

7. § Az önkormányzati lakásokat

a) szolgálati jelleggel,

b) szociális helyzet alapján

c) lakáspályázat elnyerésének jogcímén

d) a bérleti jogviszony folytatása jogcímén,

e) lakáscsere jogcímén

lehet bérbe adni.

Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

8. § (1)^{1,2,3,4} Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, akinek munkaköre a szakmai létszámhoz tartozik és az önkormányzat polgármesteri hivatalával közszolgálati tisztviselői jogviszonyban, munkaviszonyban vagy az önkormányzat intézményeivel közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban áll. A Nyírbátori Rendőrkapitányság Nyírlugosi Rendőrőrsénél körzeti megbízottként, mint Nyírbétek székhelyű körzeti megbízott közszolgálati tisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban, illetve Klebelsberg Intézményfenntartó Központ alkalmazásában a Nyírbéteki Szent László Általános Iskolában közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban áll és munkaköre a szakmai létszámhoz tartozik. A Nyírbétek, Széchenyi u. 6.sz. alatt működő Gyógyszertár alkalmazottai részére a gyógyszertár működésének idejére. Amennyiben a gyógyszertár működése megszűnik, úgy az érintett szolgálati lakásra történő jogosultsága is megszűnik. Az Egészségügyi Szolgálatban a kötelező önkormányzati feladatot ellátó dolgozók a kötelező önkormányzati feladatot ellátás idejéig.

(2)⁵ A település közigazgatási területén lévő nem Nyírbétek Nagyközség Önkormányzata fenntartásában működő Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei „Harmónia” Egyesített Szociális Intézmény Ápoló-Gondozó Otthonában (Nyírbétek) közalkalmazotti jogviszonyban állók jogosultak szolgálati lakásra, a jogviszonyuk időtartamára.

9 § (1) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(2) Szolgálati jellegű lakást elcserélni, albérletbe adni, a bérleti jogviszonyát folytatni, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, a lakást nem lakás céljára hasznosítani nem lehet.

(3) A szolgálati jellegű lakásba a bérlő – házastársán, élettársán, kiskorú gyermekén, szülőjén kívül – más személyt nem fogadhat be. Ha a bérlő a lakásba más személyt befogad, úgy a bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

(4) Szolgálati jellegű lakás társbérletként is hasznosítható.

(5) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.

(6)⁶

(7) A 4.§. (1) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

¹ Módosította a 6/2010.(IX.02.) rendelet. Hatályos 2010. szeptember 2-től.

² Módosította a 10/2013.(X.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. október 31-től.

³ Módosította a 8/2014.(V.02.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. május 2-től.

⁴ Módosította a 13/2017.(VIII.30.) rendelet. Hatályos 2017. augusztus 30-tól.

⁵ Kiegészítette a 9/2019.(VI.22.) rendelet. Hatályos 2019. június 22-től.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 20/2008.(XII.21.) rendelettel, 2008. december 21-től.

(8) A szolgálati jelleggel hasznosítható önkormányzati lakások jegyzékét a 3.számú melléklet^{7,8,9,10} tartalmazza.

Önkormányzati lakások bérbeadása szociális helyzet alapján

10. § (1) A bérbeadó lakást szociális helyzet alapján a pályázó és vele együttköltöző személyek jövedelmi és vagyoni viszonyaira figyelemmel adhat bérbe.

(2) Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek a következők:

a) a bérlő vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozója tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakása

b) életvitelszerűen a településen lakik és

c) mind a bérlő családja, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a másfélszeresét és

d) a bérlő családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja.

(3) A kérelmező és a vele együttköltöző személyek jövedelmi viszonyai megállapításánál minden olyan jövedelmet figyelembe kell venni, amely a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelem, vagy jövedelemként meghatározott vagyoni érték, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül.

(4) A havi nettó jövedelem megállapításakor a kérelem benyújtását megelőző tizenkét hónapra számított - a munkáltató vagy a jövedelmet folyósító más szerv, a szervre irányadó jogszabályban meghatározott módon igazolt – (3) bekezdés szerinti nettó jövedelem 1/12 részét kell alapul venni.

(5) Amennyiben a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelme egyéni, vagy társas vállalkozásból ered, annak összegét adóbevallással, vagy az APEH igazolásával kell bizonyítani.

(6) Jövedelmet csökkentő tényezőként kell figyelembe venni a kérelmezőt vagy házastársát (élettársát) terhelő megfizetett tartásdíj összegét.

11. § (1) A szociális helyzetük miatt rászorulóknak részére lakás bérbeadása éves lakásigénylési névjegyzék alapján történik. A névjegyzékre kerülés érdekében az igénylés benyújtásakor az 1. számú mellékletben foglalt adatokat kell közölni, és megfelelő okmányokkal igazolni. Egyidejűleg az igénylőnek nyilatkoznia kell, hogy ezeket az adatokat az igénylés elbírálásáig, illetve kedvező elbírálás esetén a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az önkormányzat jogosult kezelni.

(2) A névjegyzékre a 2. számú mellékletben felsorolt körülmények értékelésével szerzett pontszámokkal lehet felkerülni. A névjegyzéken az igénylők pontszámuk alapján kerülnek rangsorolásra.

(3) A névjegyzéket minden év márciusában a képviselő-testület hagyja jóvá.

⁷ A melléklet utolsó beütését törölte a 9/2006.(IV.15.) rendelet. Hatályos 2006. április 15-ől.

⁸ Módosította a 11/2007.(VI.29.) rendelet. Hatályos 2007. június 29-től.

⁹ Módosította az 5/2017.(III.29.) rendelet. Hatályos 2017. március 29-től.

¹⁰ Módosította a 9/2019.(VI.22.) rendelet. Hatályos 2019. június 22-től.

12. § (1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén határozatlan időre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén bérleti szerződés csak olyan lakásra köthető, amelynek nagysága a kérelmező jogos lakásigénye mértékét nem haladja meg.

(3) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén a jogos lakásigény mértéke:

- a) két személyig legfeljebb két lakószoba;
- b) öt személyig legfeljebb három lakószoba;
- c) hat és annál több személy esetén három vagy annál több lakószoba.

(4) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén óvadék nem köthető ki.

13. § A szociális helyzet alapján hasznosítható önkormányzati lakások jegyzékét a 4.számú melléklet^{11,12} tartalmazza.

Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati elbírálással, az eljárás szabályai

14. §¹³ (1) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadásakor a bérleti szerződést határozatlan időre kell megkötni a bérlővel.

(2) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadását megelőzően a polgármester a versenytárgyalásra pályázatot ír ki, a bérlő személyének megállapítására a képviselő- testület a jogosult.

a.)¹⁴ A versenytárgyalással kapcsolatos felhívást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján tíz napos időtartammal közzé kell tenni.

b.) A versenyztetés alapja a megállapított bérleti díj.

c.)^{15,16, 17}Lakásra pályázatot az nyújthat be és a versenytárgyaláson az vehet részt, aki:

¹⁸

- Nyírbélteken beköltözhető lakóingatlanal nem rendelkezik,
- Lakásbérleti jogviszonya korábban nem a bérlő jogellenes magatartása miatt szűnt meg,
- Vállalja „hogya a bérleményt a bérleti szerződésben megjelölt célra használja és a bérleti jogviszony megszűnésekor, azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja. Szerződéskötési feltétel 50.000 Ft. kaució megfizetése. A kaució a bérleti szerződés megszűnésekor kerül visszafizetésre, amennyiben a lakás tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas és a bérleményi leltárban foglaltak hiánytalanul visszaadásra kerültek.

¹¹ Módosította a 11/2007. (VI.29.) rendelet. Hatályos 2007. június 29-től.

¹² Módosította az 5/2017.(III.29.) rendelet. Hatályos 2017. március 29-től.

¹³ Kiegészítette a 18/2007. (XII.01.) rendelet. Hatályos 2007. december 1-től.

¹⁴ Hatályát veszítette „és hangosbemondón keresztül hirdetni kell.” szövegrész 2017. március 19-én 11.00 órától.

¹⁵ Kiegészítette az 5/2017.(III.29.) rendelet. Hatályos 2017. március 29-én 11.00 órától.

¹⁶ Kiegészítette az 5/2017.(III.29.) rendelet. Hatályos 2017. március 29-én 11.00 órától.

¹⁷ Kiegészítette az 5/2017.(III.29.) rendelet. Hatályos 2017. március 29-én 11.00 órától.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 20/2008.(XII.21.) rendelettel, 2008. december 21-től.

- A pályázó – a pályázat benyújtását megelőző három hónap átlagában számolt – olyan jövedelemmel rendelkezik, hogy az együtt költöző személyeket figyelembe véve, az egy főre eső rendszeres jövedelme eléri a bérbe adandó lakás induló lakásbérleti díjának háromszorosát, egyedülálló személy esetén a lakásbérleti díj négyszeresét.
- A versenytárgyaláson az vehet részt, aki az 50.000.-Ft kauciót előre megfizeti. Amennyiben a versenytárgyalás eredményeként nem kerül bérlőként kijelölésre, a kaució visszafizetésre kerül.
- Vállalja, hogy a versenytárgyaláson az általa felajánlott bérleti díjat 3 hónapra előre bérbeadónak megfizeti.

(d) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a bérbeadás jogcímét és az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeket,
- a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat)
- az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
- az egyéb pályázati feltételeket.

(3)¹⁹ A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelel
- b) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

c) A benyújtott kérelemhez csatolni szükséges:

- a kérelmező és a vele egy családban élő közeli hozzátartozók közeli hozzátartozók jövedelméről szóló igazolást, és
- a kérelmező és a vele egy családban élő közeli hozzátartozók munkáltatói igazolását.

(4)²⁰

(5) Lakáspályázat elnyerése jogcímén hasznosítható önkormányzati lakások jegyzékét az 5.számú melléklet^{21,22,23} tartalmazza.

(6) Önkormányzati tulajdonú lakásra kiírt versenytárgyaláson nem vehet részt az, aki vagy közeli hozzátartozója mint önkormányzati lakásban benne lakó bérlő elővásárlási jog érvényesítésével, kedvezményes feltételekkel vásárolta meg az önkormányzati lakást és azt 10 éven belül elidegenítette.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

15. § (1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a lakástörvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

¹⁹ Kiegészítette az 5/2017.(III.29.) rendelet. Hatályos 2017. március 29-én 11.00 órától.

²⁰ Hatályos kívül helyezte a 7/2008.(III.22.) rendelettel, 2008. március 22-től.

²¹ Módosította a 11/2007. (VI.29.) rendelet. Hatályos 2007. június 29-től.

²² Módosította az 5/2017.(III.29.) rendelet. Hatályos 2017. március 29-én 11.00órától.

²³ Módosította a 9/2019.(VI.22.) rendelet. Hatályos 2019. június 22-től.

(2) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

- a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és
- b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási – vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti – kötelezettségét teljesítette,
- c) továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

A bérlőtársi szerződés

16. § (1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(2) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki

a) a bérlő gyermeke (örökbe fogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekének gyermeke, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) és

b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik

(3) Bérlőtársi szerződést kell kötni – a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

17. § (1) A bérlő a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalnál benyújtani

(3) A kérelemhez csatolni kell:

a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja és

b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(4) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét), jogszerűen befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjét).

(5) A bérlőtárs a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével - a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

Pénzbeli térítés

18. § Önkormányzati lakás bérleti jogviszonyáról történő lemondásakor pénzbeli térítésre csak akkor jogosult a bérlő (volt bérlő) ha az önkormányzat felé lakás használatba vételdíjat fizetett.

19. § (1) Ha a bérlő lakására határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést a bérlő kezdeményezésére a felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérlő másik önkormányzati lakásra bérleti jogviszonyt nem kíván létesíteni, összkomfortos, vagy komfortos lakásának három hónapon belül – tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban - a bérbeadó részére történő átadása esetén pénzben térítés illeti meg.

Amennyiben olyan lakás visszaadására kerül sor, amelynél a jogszerű használó egyszeri igénybevételi díjat fizetett, a leadást követő 30 napon belül a korábban befizetett összeget kell visszafizetni.

(2) A volt bérlő lakásvásárlásnál hat hónapig, míg építkezésnél két évig jogosult a lakás használatára. Ebben az esetben a pénzbeli térítés 25%-át, de legalább a rendbetételét fedező összeget a bérbeadó jogosult a bérlemény leadásáig óvadékként visszatartani.

(3) Ha a volt bérlő három hónapon belül a lakást beköltözhető állapotban nem adja át, úgy a három hónap elteltével a még ki nem fizetett térítés összegét havonként 10%-kal kell csökkenteni.

A lakbér mértéke

20. § (1) Önkormányzati lakások bérleti díját a képviselő- testület az éves költségvetés elfogadása előtt külön rendeletben állapítja meg.

(2)²⁴ Lakások esetében

a./	összkomfortos lakás	190.-Ft/m ² /hó
b./	komfortos lakás	180.-Ft/m ² /hó
	félkomfortos lakás	150.-Ft/m ² /hó
	komfort nélküli lakás	120.-Ft/m ² /hó

(3)²⁵ Nem lakás céljára szolgáló helyiségek (garázs) bérleti díja 370.-Ft/m²/hó

(4) piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díja a versenytárgyaláson elnyert bérleti díjjal megegyező bérleti díj, amennyiben annak összege nem éri el a 7.§.a.) d.) e.) pontjában foglalt lakásokra meghatározott bérleti díjat , abban az esetben az annak megfelelő összeg.

Lakbértámogatás

21. § (1)A szociális helyzet alapján történő bérbe adással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét és a jogosultság feltételeit az alábbiak szerint határozza meg.

a) A bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200%-át feltéve, hogy a lakásfenntartás havi költsége a háztartás havi összjövedelmének 30%-át meghaladja.

b.) Egyszemélyes háztartás esetén az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250%-át, feltéve, hogy a lakásfenntartás havi költsége a háztartás havi összjövedelmének 30%-át meghaladja, amennyiben

c) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja és

d) a fizetendő havi lakbér összege meghaladja a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók havi jövedelmének 40%-át.

(2) A lakbér támogatás mértéke az adott lakásra megállapított lakbér 20%.-a.

(3) A lakbértámogatásról a polgármester dönt.

²⁴ Módosította az 5/2017.(III.29.) rendelet. Hatályos 2017. március 29-én 11.00 órától.

²⁵ Módosította az 5/2017.(III.29.) rendelet. Hatályos 2017. március 29-én 11.00 órától.

A lakásbérlet megszűnése

22. § A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen, használják;
- e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.

23. § (1) A szerződés megszűnik, ha

- a) a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérlő a lakást elcseréli;
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

(2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése

24. § (1) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a lakástörvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 15 napon belül elhagyni.

(2) Ha a lakást jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig az önkormányzati lakás használatának első két hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékét, 2–12 hónap között a lakbér kétszeres összegének megfelelő, azt követően a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

A felek jogai és kötelezettségei

25. § (1) A bérbeadó köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a bérlő használatába átadni. A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével - a leltár aláírásával ismeri el. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha tiszta és az épület központi

berendezéseinek lakásban lévő részei és a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezései üzemképes állapotban vannak.

(2) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ez esetben a bérbeadó a megállapodásban szereplő munkák és berendezések igazolt költségeit egy összegben 30 napon belül a bérlő részére megtéríteni köteles. A bérlő kérelmére a bérleti szerződést az esetben is meg kell kötni, ha a beköltözés egy későbbi időpontban - a lakás rendbehozatala után - történik. Bérfizetési kötelezettség a lakás tényleges átadásától áll fenn.

(3) Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakások pályáztatása esetén a bérbeadó a bérlőnek a lakást jegyzőkönyvbe foglalt és leltárívben rögzített állapotban adja át, megjelölve a helyreállítással, korszerűsítéssel érintett munkálatokat és azok elvégzési határidejét.

26. § A bérlő az azonnali beavatkozást igénylő munkát a bérbeadó írásbeli felszólítása nélkül is elvégezheti a bérbeadó egyidejű értesítési kötelezettségével. A bérbeadó a felmerült és igazolt költségeket egy összegben téríti meg.

27. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a lakásban lévő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

(2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a bérbeadó helyett átvállalt munkálatok ellenében külön szolgáltatások díjának csökkentésére tarthat igényt.

(3) A bérbeadó szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal köteles ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés munkanapokon 8-17 óra között végezhető. A bérlő a helyszíni ellenőrzéseket túrni köteles.

28. § (1) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről.

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása folytán kár keletkezik, a hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről - függetlenül a bérlet időtartamától - a bérlő köteles gondoskodni.

(4) A szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Amennyiben a bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget, - az indokolt távollét esetét kivéve - jogviszonya megszűnik.

(5) A bérlő két hónapot meghaladó távolléte az alábbi esetekben indokolt:

- a) iskolai tanulmányok folytatása
- b) gyógykezelés, egészségügyi ok
- c) munkavállalás, munkahely megváltoztatása.

A helyiségbérlet szabályai

29. §. (1) A helyiségek bérbeadásával kapcsolatos jogokat- a garázs bérbeadása kivételével - a képviselő- testület gyakorolja. A bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről nyilvántartást kell vezetni. A garázs bérbeadásáról a polgármester dönt. A helyiség bérbeadását követő években a helyiségbér összegében a pénzügyi és településfejlesztési bizottság folytatja le az egyeztetést.

(2) Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

- kérelemre
- pályázat
- nyílt versenytárgyalás útján történik.

(A bérbeadás útján történő hasznosításnál elsőbbséget élveznek azok a bérlők, akiknek célja a helyi lakosok ellátása, a lakossági szolgáltatások bővítése.

(3) A szerződést a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállaló pályázóval kell megkötöni, határozott vagy határozatlan időtartamra. A szerződést az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

(4) A bérleti szerződés megkötését követően a helyiségnek a bérlő részére történő átadásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza a helyiség állapotára, tartozékaira, mérőóra állásra és a kapcsolódó megállapításokra vonatkozó adatokat.

(5) A felek megállapodhatnak, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben a helyiségre fordított szükséges és igazolt költségek a bérleti díjba beszámíthatók.

30. §. (1) Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához, cseréjéhez hozzájárulás nem adható.

(2) Önkormányzati helyiség vagy annak egy része – a bérbeadó hozzájárulásával - albérletbe adható.

31. §. (1) A helyiség karbantartása a bérlő, felújítása – eltérő megállapodás hiányában – a bérbeadó kötelessége.

(2) A szerződés megszűnésekor a bérlő a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérbeadónak.

(3) A bérleti jogviszony megszűnésekor jegyzőkönyvet kell készíteni az e rendelet 29. §.

(4) bekezdésében foglalt módon és tartalommal. A jegyzőkönyv tartalmazza továbbá a helyiség bérbe adáskori állapotától való eltéréseket.

Lakások és helyiségek elidegenítésének szabályai

32. §.(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésre történő kijelöléséről, annak feltételeiről a képviselő-testület dönt.

a) Az értékesítésre kijelölt lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek helyi forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértői szakvéleménnyel kell megállapítani.

b) A vásárlásra irányuló kérelmeket a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

c) A kérelmekről a képviselőtestület dönt.

d) Az adásvételi szerződéseket az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

33.§.(1) A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra- elidegenítésre történő kijelölés esetén – a bérlőt a törvény 49.§. /1/ bekezdésében biztosított elővásárlási jog illeti meg.

(2) Nem jelölhető ki eladásra

- a.) teljes felújításban részesült lakások felújítás befejezését követő 5 éven belül
- b.) azok az épületek (lépcsőházak), amelyekben lévő lakások bérlőinek több mint a fele a megvásárlást nem vállalja.

34.§ (1)Ha a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakást a törvényben felsorolt elővásárlási joggal rendelkezők vásárolják meg tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni.

(2) A részletfizetés időtartama alatt a vevő – döntéstől függően:

- 11-15 évi törlesztés esetén évi 12%
 - 6-10 évi törlesztés esetén évi 10%
 - 1-5 évi törlesztés esetén évi 8%
- kamatot köteles fizetni a szerződés kötéstől.

(3) A szerződés megkötésekor a megállapított vételár húsz százalékát egy összegben a vásárló köteles megfizetni.

(4) Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra(kamattal növelt) a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megfizetni.

35.§ (1) A vételár egy összegben történő megfizetése esetén 10% engedmény illeti meg a vevőt.

(2) Az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vételár hátralékból a vevőt 5% árengedmény illeti meg.

36.§ Ha a vevőnek hat hónapot meghaladó vételár hátraléka van és tartozását felszólítás ellenére az adós nem fizeti meg, akkor az önkormányzatot visszavásárlási jog illeti meg.

37.§ (1) A törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei:

- Az elidegenítésre kijelölt, beköltözhető önkormányzati lakásokat nyilvános versenytárgyaláson kell értékesíteni.
- Az árverésre csak legalább egy éve életvitelszerűen Nyírbélteken lakó, illetve egy éve nyírbélteki munkaviszonnyal rendelkező személy jelentkezhet.
- Az értékesítés feltételeit a kijelölést követően határozza meg.
- Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezéseket hirdetményben kell meghatározni.
- A hirdetményben közölni kell a lakás ingatlan nyilvántartási adatait, címét, alapterületét, szobaszámát, komfort fokozatát. Meg kell jelölni a jelentkezők számára nyitva álló jelentkezési határidőt, a versenytárgyalás időpontját és helyét. Lehetőséget kell biztosítani az érdeklődőknek arra, hogy a lakást megtekinthessék.
- A versenytárgyaláson csak olyan jelentkező vehet részt, akinek adótartozása és semmilyen más köztartozása nincs.
- A versenytárgyalás nyertesével az önkormányzat képviselőjében a polgármester adás-vételi szerződést köt.

38.§. (1)A lakások elidegenítéséből származó bevételek teljes összegét a számlát vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell elhelyezni.

(2) Az (1) bekezdésben említett bevételeket lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására, településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére kell fordítani.

Adatkezelés

39. § A bérbeadó – jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

39/A. §²⁶

(1)Nyírbéltek, Széchenyi utca 22.szám alatt lévő önkormányzati tulajdonú lakások megüresedése esetén az önkormányzat képviselő-testülete dönt a további hasznosítás feltételeiről.

(2) A megüresedett Széchenyi utca 22. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás a nagyközség közigazgatási területén munkahelyet teremtő magánszemély és gazdasági társaság részére határozott időre legfeljebb 6 hónap időtartamra bérbe adható.

(3) A bérbeadás időtartama nem hosszabbítható.

(4) A bérbeadói jogot a polgármester gyakorolja.

Záró rendelkezések

40. §²⁷ (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezéseit 2006. április 01.-től kell alkalmazni.

(2) Nyírbéltek, Széchenyi utca 22.sz. alatt lévő önkormányzati tulajdonú lakásokat az önkormányzat – megüresedésük után – dönt a képviselő- testület a további hasznosítás feltételeiről.

(3)A képviselő- testület hatáskörébe tartozó árak és díjak mértékének megállapításáról szóló 22/2005. /XII.22./ Kt. rendelet 1.§.-át , továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 9/1999. /IV.21./ Kt. rendeletet e rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályon kívül helyezi.

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

N y í r b é l t e k, 2006. március 26.

Csik Mihály *sh*
polgármester

Kertész Gáborné *sh*
jegyző

*et rendelet kihirdetése 2006. március 26-ol
megdöntést
Nyírbéltek, 2008. március 26*



²⁶ Kiegészítette a 15/2017.(X.14.) rendelet. Hatályos 2017. október 14-től.

²⁷ Kiegészítette a 15/2009.(IX.26.) rendelet. Hatályos 2009. szeptember 26-tól.

KÉRELEM
önkormányzati lakás bérbevételére

Kérelmező neve:
személyi ig. száma:
Anyja neve:
Születési hely: idő:
Családi állapota:
Állandó bejelentett lakcíme:
Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel.
.....
A lakásba vele együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):
.....
.....
.....
Munkahely neve, címe:
Foglalkozása, beosztása:
Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:
Nettó havi átlagjövedelme:
A vele közös háztartásban élők nettó havi átlagjövedelme.

Dátum:

.....
kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

1. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.
2. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását (milyen lakásban, milyen minőségben, hányadmagával lakik stb.)

A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén:

1. Kinevezésre, alkalmazásra vonatkozó okirat másolatát.
2. A munkáltató javaslatát, véleményét.

A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén:

1. A rendelet 11. § (1) pontjára vonatkozó nyilatkozatot.

I. A szociálisan rászorultak elhelyezésével kapcsolatos kérelmek értékelésének szempontjai:

1	<u>pontszám</u>
---	-----------------

1.) Az igénylővel közös háztartásban élő kiskorú, vagy nappali tagozaton tanuló hallgató nagykorú gyermekek száma:

a) 1 gyerek	40
b) 2 gyerek	60
c) 3 gyerek	70
d) 4 gyerek	80

2.) bejelentett lakóhely	10
5 év felett minden további év	1

3.) Házassági életközösségben él	20
4.) Gyermekeit egyedül nevelő	30

5.)

a) Munkaviszony minden ledolgozott év után	10
b) nyugdíj, vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő	40
c) tanuló, nappali tagozatos hallgató	5
d) álláskereső, aki együttműködik a Munkaügyi Központtal	5
e) egyéb, szolgálati jogviszonynak minősülő - ellátásban részesülő	30
f) szolgálati jogviszonynak nem minősülő ellátásban részesülő	3

6.) Egy főre eső jövedelem.

a) nyugdíjminimum 50 %-a	50
b) nyugdíjminimum 2 x-ese	1

Az a),b) pont közötti jövedelmekhez kapcsolódó pontokat lineáris interpolációval kell kiszámítani.

7.) A pályázó vagy az együttműködő közül tartósan beteg, mozgáskorlátozott/fő 20

8.) A pályázó vagy házastársa, élettársa állami gondozott, állami nevelt volt/család 10

A házastársak és élettársak közösen benyújtott kérelme értékelésénél a 2.), 5.) pontok esetében egy személyre a meghatározott maximum pontszámok felét lehet figyelembe venni.

Szolgálati jelleggel hasznosítható lakások

- | | |
|--|-------|
| - Kossuth utca 1-3.sz. alatt lévő (iskola felett lévő) | 8 db. |
| - Egészségügyi Szolgálat felett lévő | 8 db. |
| - Széchenyi köz 5.sz. alatt lévő | 1 db. |
| - Széchenyi utca 22/a fsz. | 1 db. |

Szociális helyzet alapján hasznosítható lakások

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| - Sport utca 6.sz. alatt lévő | 1 db. |
| - Széchenyi utca 22/a.sz. alatt lévő | 2 db. |
| - Széchenyi utca 22/c. alatt lévő | 1 db. |

Lakáspályázat elnyerése jogcímén hasznosítható lakások

- | | |
|--|-------|
| - Széchenyi utca 22/b. sz. alatt lévő | 4 db. |
| - Széchenyi utca 22/c. sz. alatt lévő | 3 db. |
| - Széchenyi köz 5.sz. alatt lévő | 1 db. |
| - Széchenyi utca 22/a.sz.(emelet) alatt lévő | 1 db. |