

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
23/2016.(XII.01.)
önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről

*(egységes szerkezetben a módosításáról rendelkező 15/2017.(XII.01.) 23/2020.(XI.19.),
és a 27/2020.(XII.16.) önkormányzati rendelettel)*

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában biztosított hatáskörben, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 2. számú mellékletében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. § E rendelet hatálya kiterjed Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra, helyiségekre (továbbiakban: lakás, helyiség), valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre.

Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv.-ben (a továbbiakban: Ptk.) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv.-ben (a továbbiakban: Lakástv.) foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadóak.

MÁSODIK RÉSZ

Önkormányzati lakásbérlet létrejötte

I. Fejezet

Önkormányzati bérlakás bérbeadása

3. § (1) Az önkormányzat a tulajdonában álló lakásokkal való eredményes gazdálkodás feltételeit a lakások bérbeadásával kívánja megteremteni.

(2) Az önkormányzat a lakásokat elsősorban szociális helyzet alapján a 4. §-ban foglalt feltételek szerint, ezen belül elkülönítve a város szempontjából fontos, közérdekű feladatokat ellátó 5. §-ban foglalt feltételek szerinti szakemberek részére, valamint, költségalapon a 6. § szerinti személyek részére történő bérbeadással hasznosítja.

(3) Az önkormányzat a lakásbérleti jogviszonyt bérleti szerződés alapján hozza létre. Az önkormányzati bérlakás első alkalommal feltétel bekövetkezéséig, de legfeljebb 1 évre adható bérbe. A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 30. napig beadott írásbeli kérelemben kérheti az újabb bérleti szerződés megkötését. Ebben az esetben újra vizsgálni kell a jogosultsági feltételek fennállását. A bérlő köteles csatolni kérelméhez a lakbérfizetési kötelezettség teljesítéséről, és a közüzemi szolgáltatóktól beszerzett igazolásokat arra vonatkozóan, hogy díjtartozása nincs, valamint a lakás rendeltetésszerű használatára vonatkozó helyszíni ellenőrzés alapján tett megállapításokat arra vonatkozóan, hogy a bérlő, bérlői kötelezettségeinek eleget tett. Ha a bérlőnek díjtartozása van, részére a lakás legfeljebb 6 hónapra adható bérbe, amennyiben a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött. A 6 hónap leteltét követően amennyiben díjtartozását rendezte, úgy részére a lakás ismételt bérbeadható. Önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 évre adható bérbe.

(4) A (3). bekezdésben foglalt 10 éves időtartamtól, kivételes méltányosságból, egyéni mérlegelés szerint:

- a) 30 napnál nem régebbi szakorvos által igazoltan súlyos egészségi állapot alapján, vagy
- b) 65. életévét betöltött életkor alapján, lehet eltérni.

(5) A házastársak vagy élettársak csak együttesen nyújthatnak be kérelmet, bérbeadás esetén bérlőtársakká válnak.

(6) A bérlőkijelölésre jogosult a döntéséről 8 napon belül köteles a döntés egy példányával értesíteni a kijelölt bérlőt és a bérbeadót. A kijelölt bérlő a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles a lakásbérleti szerződés megkötését a bérbeadónál kezdeményezni. A bérbeadó a bérleti szerződés és a bérbeadott lakásban készített leltár másolatának megküldésével a döntéshozót 8 napon belül értesíteni.

(7) A bérbeadó a lakás megüresedésétől, vagy új építésű bérlakások esetén az épület használatbavételi engedélyének kiadásától számított 8 napon belül, felújítás szükségessége esetén 45 napon belül köteles a bérlőkijelölésre jogosultat tájékoztatni a lakás bérbeadása céljából és a bérlőkijelölésre jogosult 30 napon belül új bérlőt kijelölni.

(8) Amennyiben a bérbeadó, vagy a bérlőkijelölésre jogosult a (7) bekezdésben foglalt határidőn belül nem intézkedik, úgy a lakás üzemeltetési és fenntartási költségét a mulasztó köteles megfizetni.

1. Önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának jogosultsági feltétele

4. § (1)¹ Önkormányzati bérlakásra az a nagykorú magyar állampolgár jogosult, aki a Magyar Köztársaság területén lakó, vagy tartózkodási hellyel, illetve Mátészalka városban folytatott munkaviszonnyal, munkavégzésre irányuló jogviszonnyal, vagy egyéb, rendszeres jövedelemmel rendelkezik, továbbá neki és családjának – a vele költözni kívánó családtagokat tekintve – az egy főre jutó nettó átlagjövedelme nem haladja meg az alábbiakban felsorolt jövedelemhatárokat, valamint ingó és ingatlan vagyonnal nem rendelkezik:

háztartásban élők száma:

az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének %-a”:

1 fős háztartás	500 %
2 fős háztartás	450 %
3 fős háztartás	400 %
4 és több fős háztartás	370 %.

Vagyonnak minősül az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötvenszerezését.

(2) Szociális helyzete alapján sem jogosult önkormányzati bérlakásra:

- aki és a vele együtt költöző családtagja a személyi tulajdonú ingatlanát (tulajdoni hányadát) a megelőző 5 éven belül elidegenítette, ha annak reá eső forgalmi értéke meghaladta a 3.000.000 Ft értékhatárt; vagy aki a megelőző 5 éven belül pénzügyi térítés ellenében mondott le önkormányzati bérlakásáról; vagy
- aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közölt, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

(3) Szociális helyzet alapján az önkormányzati bérlakások bérbeadása során figyelembe vett szempontok sorrendje:

Az igénylő és az igénylővel költöző

- 1) a háztartás jövedelemforrása;
- 2) háztartás egy főre jutó jövedelmének alakulása a 4. § (1) bekezdésben meghatározottakon belül;
- 3) eltartott gyermekek, tartósan beteg vagy súlyosan fogyatékos személyek száma;
- 4) gyermekét(-eit) egyedül nevelő szülő;
- 5) jelenlegi lakhatásának megoldása;
- 6) lakáskérelmének benyújtási időpontja.

¹ A 4. § (1) bekezdését módosította a 23/2020.(XI.19.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2020. december 1. napján.

A bérlakás jogosultsági feltételeinek pontrendszere:

1) a háztartás jövedelme munkaviszonyból vagy tartós rendszeres pénzellátásból származik	Súlyzószáma: 6
	Pontszám
munkaviszonyból	6
vállalkozásból	4
nyugdíj alapján szerzett nyugdíjbiztosítási ellátásból	3
társadalombiztosítási ellátásból	2
szociális támogatásból	1

2) ²a háztartás egy főre eső jövedelme	Súlyzószáma: 5
nyugdíjminimum összegének:	Pontszám:
500 % - 450 %-a	6
450 % - 400 %-a	5
400 % - 370 %-a	4
370 % alatt	2

3) háztartásban élő eltartott személyek száma	Súlyzószáma: 4
	Pontszám:
1 fő	1
2 fő	3
3 vagy ennél több	4

4) gyermekét egyedül nevelő szülő	Súlyzószáma: 3
	Pontszám:
özvegy, elvált, különélő	1

5) jelenlegi lakhatásának megoldása	Súlyzószáma: 2
	Pontszám:
nem lakás céljára szolgáló helyiségben élő	5
albérletben élő	4
szívességi lakáshasználó	3
családtagként élő	1

6) lakáskérelmének benyújtási időpontja	Súlyzószáma: 1
	Pontszám:
legalább 10 éve	3
5 – 10 év között	2
5 év alatt	1

² A 4. § (3) bekezdésének 2) pontját a 23/2020.(XI.19.) önkormányzati rendelet módosította. Hatályba lépett 2020. december 1. napján.

2. Önkormányzati bérlakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadásának jogosultsági feltétele

5.§ (1) Önkormányzati bérlakásra nem szociális alapon jogosult lehet az a nagykorú személy, aki önkormányzati feladatok ellátásához kapcsolódó munkaköri, a város szempontjából fontos, illetve városi közérdekű feladatot lát el. Erre a célra az önkormányzati bérlakás állomány maximum 12 %-a hasznosítható.

(2) A nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a kinevezésről, alkalmazásról szóló okirat másolatát, valamint a munkáltató javaslatát, véleményét csatolni kell.

(3) Amennyiben a kijelölt bérlőnek a határozott időtartam lejárta előtt a város szempontjából fontos, közérdekű munkaviszonya megszűnik, a lakást a jogviszony vagy tevékenység megszűnésétől számított 30 napon belül köteles rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére visszaadni.

(4) Nem jelölhető ki az (1) bekezdésben foglaltak szerint önkormányzati bérlakás bérlőjéül az, akinek vagy az igénylővel együtt költözni kívánó családtagjának tulajdonában Mátészalka Város területén beköltözhető lakása van.

(5) A nem szociális helyzet alapján bérbeadott lakások esetén is e rendelet szabályait kell alkalmazni, azzal a kivétellel, hogy a bérlő a bérleményt albérletbe nem adhatja, a lakásra tartási szerződést nem köthet, a bérleti jogviszony folytatását nem biztosíthatja, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet, a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a bérlő pénzbeli térítésre, cserelakásra nem tarthat igényt.

3. Önkormányzati bérlakás költségalapon történő bérbeadásának jogosultsági feltétele

6. § (1) Költségalapon működő lakásbérleti jogviszonyon, állami támogatás mellett megvalósuló lakáscélú ingatlanban bérlőként kiutalt jogviszony értendő.

(2) Költségalapon működő bérlakás bérleti jogának megszerzésére az a nagykorú pályakezdő, letelepedő szakember jogosult, aki legalább 2 éve Mátészalkán lakcímmel rendelkezik, vagy helyi jelentkezők hiányában az a személy is jogosult, aki nem rendelkezik ugyan mátészalkai lakcímmel, de öt éve Mátészalkán dolgozik, továbbá beköltözhető lakása Mátészalka Város területén nincs és vállalja a Képviselő-testület által e rendelet szerint meghatározott lakbér fizetését.

(3) Nem pályázhat bérleti jog elnyerésére az a személy, aki az (2) bekezdésben

megjelölt feltételeknek megfelel, de 5 éven belül bérlakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében lemondott.

(4) A költségalapon működő bérlakásokat a (6) bekezdésben megjelölt szakember elhelyezés kivételével pályáztatási eljárással lehet bérbe adni.

(5) Pályázati feltétel:

a) a (2) bekezdésében megjelölt jogosultsági feltétel,

b) ezen túlmenően a pályázók közül az részesül előnyben, aki vállalja a Képviselő-testület által meghatározott lakbér megfizetését – mely első évben minimum a beruházási költség 2%-a,

c) több jelentkező esetén a pályázat nyertese az, aki lakbérként a licit induló lakbéren – a beruházási költség 2% – felül a legmagasabb lakbér megfizetésére tesz javaslatot.

(6) A költségalapon működő bérlakás állománnyal történő rendelkezési jogot, szükségesség felmerülése és a munkáltató, a kérelmet alátámasztó indokolása esetén, a lakásügyekkel foglalkozó mindenkori bizottság, pályáztatási eljárás nélkül fenntartja. Bérlőként – pályakezdő, letelepedő szakember-ellátottság biztosítása érdekében – a munkáltató megkeresése és az adott szerv, támogató nyilatkozata alapján – az jelölhető ki, aki vállalja a költségalapon működő lakbér megfizetését.

(7) A (6) bekezdésben meghatározott jogviszony bérlői jogi személyek is lehetnek.

(8) Költségalapon működő lakásbérlet esetén, amennyiben pályáztatási eljárás lefolytatására kerül sor, a pályáztatási eljárást a lakásügyi feladattal mindenkor megbízott bizottság folytatja le, a Polgármester előkészítésével.

(9) Költségalapon működő önkormányzati bérlakás esetén is e rendelet szabályait kell alkalmazni, azzal a kivétellel, hogy a bérleményt a bérlő csak lakás céljára szolgáló helyiségként használhatja, valamint albérletben nem adhatja, a lakásra tartási szerződést nem köthet, a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a bérlő pénzbeli térítésre, cserelakásra nem tarthat igényt.

II. Fejezet

Lakásbérleti jogviszony létrejötte

7. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadása során a bérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásban foglalt szerződése hozza létre.

(2) A lakás bérlőjéül kijelölt személy/személyek a döntésről szóló értesítés kézbesítésétől számított 8 napon belül köteles a bérbeadót felkeresni és a lakásbérleti szerződést megkötni.

(3) A bérleti szerződésnek az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a.) a bérlet időtartamát,
- b.) a lakás adatait,
- c.) a lakás helyiségeinek felszereltségét,
- d.) a bérlő (bérlőtárs) adatait,
- e.) a bérlővel együtt költöző személyek adatait,
- f.) a bérleti díjak összegét és bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokra vonatkozó rendelkezéseket, megfizetésük módját, időpontját,
- g.) a birtokbaadás időpontját (az erről készült jegyzőkönyv és leltár a szerződés mellékletét képezi),
- h.) a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
- i.) a lakás önkormányzati tulajdonára történő utalást,
- j.) a lakásnak e rendelet szerinti típusbeosztását,
- k.) használt lakás bérbeadása esetén azt a feltételt, hogy a bérlő a lakást megtekintette, és a bérbeadó és a bérlő által általa ismert állapotban veszi bérbe, így a bérbeadó nem felel a lakás azon hiányosságaiért és hibáiért, amelyeket nem ismer,
- l.) a (4) bekezdésben foglalt figyelmeztetéseket.

(4) A bérleti szerződésben a bérlőt figyelmeztetni kell:

- a) hogy a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A lakástól történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban, a távollét kezdetétől számított 8 napon belül a bérbeadónak bejelenteni. A bérlő által bejelentett távollét alatt – mely különösen egészségügyi ok, a Ptk. szerinti közeli hozzátartozó ápolása, gondozása, munkahely-változás, tanulmányok folytatása lehet – erre való hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból (pl. egészségi állapotban hirtelen bekövetkezett romlás, munkába állási idő rövidege miatt) mulasztotta el, és erről a bérbeadót felhívására – írásban tájékoztatja. Amennyiben a bérlő a fentieket elmulasztja, a bérbeadó a lakásbérleti szerződését felmondja;
- b) hogy a bérleti szerződés megszűnéskor a bérlő köteles a bérleményt üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére visszaadni;
- c) a bérlő kötelezettségzegésének jogkövetkezményeire való felhívást;
- d) hogy a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Lakástv., és az e rendelet szabályai az irányadóak.

III. Fejezet

4. A lakások bérleti és lakáshasználati díja

8. § A bérlő a lakás használatáért lakbért, továbbá a külön szolgáltatásért külön szolgáltatási díjat köteles fizetni.

9. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértéke a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége alapján a következő:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| a.) összkomfortos lakás esetén: | 460 Ft/m ² /hó; |
| b.) komfortos lakás esetén: | 328 Ft/m ² /hó; |
| c.) félkomfortos lakás esetén: | 215 Ft/m ² /hó; |
| d.) komfort nélküli lakás esetén: | 175 Ft/m ² /hó. |

(2) A bérbeadói feladatokat ellátó a lakbért, a bérlő kérelmére – jövedelemi, vagyoni helyzetére tekintet nélkül – 10%-kal mérsékelheti, amennyiben a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen. A lakbér mérséklésének mértéke a lakbér:

- 10 %-a, a talajvíz miatti falnedvesedés,
- 10 %-a, a falpenészedés miatt.

(3) A lakbér mérséklésének érvényesítését a bérbeadó és a bérlő közös vizsgálata, felmérése előzi meg.

(4) A lakbér mérséklése a műszaki állapot fennállásának időszakára, illetve annak helyrehozataláig áll fent.

(5) A költségalapon bérbe adott lakás lakbérének mértéke a bérbeadás évében a 6. § szerint meghatározott összeg.

(6) A költségalapon bérbe adott összkomfortos lakások lakbére az (5) bekezdés szerinti időtartam letelte után 460 Ft/m²/hó.

(7) A bérbeadás évét követően a Képviselő-testület a lakbér mértékét évenként a lakás hasznosítási javaslat keretében felülvizsgálja és meghatározza a következő évi lakbér alakulását, esetlegesen az emelésének összegét.

10. § (1) A bérlő a részére nyújtott külön szolgáltatásért a lakbéren felül külön szolgáltatási díjat köteles fizetni. A díj mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, közszolgáltatási szerződések és a bérleti szerződés rendelkezései az irányadóak.

(2) Külön szolgáltatások körébe tartozik:

- a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelvezetés) biztosítása;
- a központos fűtés (táv-egyedi központi fűtés) és melegvíz-ellátás;
- a kapunyitás;
- televízió adók vételének biztosítása;
- szemétszállítás;
- a bérleti szerződésben külön megállapodás alapján megjelölt szolgáltatások díja (pl.: kéményseprési díj);

g) ³a közös használatra szolgáló helyiségekben és a közös használatra szolgáló területen használt egyedi fogyasztással mérhető költség:

³ A 10.§ (2) bekezdést a g, ponttal kiegészítette a 15/2017.(V.25.) önkormányzati rendelet, hatályba lépett: 2017. június 1. napján.

- ga) áramszolgáltatása,
- gb) fűtésszolgáltatása,
- gc) a ga) és gb) pontokban használt berendezések karbantartási költsége, valamint,
- gd) a közös képviseleti díj költsége

(3) A bérlő a lakbért a bérbeadó részére a szerződésben meghatározott összegben és időpontban, a külön szolgáltatások díját a külön jogszabályban, közszolgáltatási szerződésben és a bérleti szerződésben meghatározottak szerint köteles megfizetni.

(4) Ha a felek a lakbérben, a lakbérmódosításban, a külön szolgáltatások díjában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását az illetékes bíróságtól kérhetik.

11. § Az a személy, akinek a bérbeadóval kötött lakásbérleti jogviszonya megszűnt, vagy lakásbérleti szerződést a bérbeadóval nem is kötött – és más jogcíme sincs a lakás használatára – a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 12 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 12 hónap elteltével az alábbi emelt összegű használati díjat köteles fizetni:

- a.) az első évben a havi használati díj másfélszerese,
- b.) ezt követően minden évben a havi használati díj kétszerese.

5. A lakbértámogatás rendszere

12. § (1) Lakbértámogatásra az a bérlő jogosult, akinek háztartásában az egy főre jutó jövedelme nem haladja meg öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250%-át, egyedül élő esetében 300%-át és vagyonnal nem rendelkezik.

(2) A lakbértámogatás mértéke:

- | | |
|--|------------------|
| a.) összkomfortos lakás esetén a megállapított lakbér: | 20%-a |
| b.) komfortos lakás esetén a megállapított lakbér: | 35%-a |
| c.) félkomfortos lakás esetén a megállapított lakbér: | 40%-a és |
| d.) komfort nélküli lakás esetén megállapított lakbér: | 45%-os arányban. |

(3) A bérlővel egy háztartásban élőknek minősül:

- házastárs, élettárs, gyermek, szülő, unoka
- gyermek jogállású: vérszerinti, örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermek,
- szülő jogállású: vérszerinti, örökbefogadó, mostoha és nevelőszülő,
- élettárs: 6 hónapot meghaladóan életvitelszerűen a lakásban lakik, ott bejelentett lakcíme van,
- egy háztartásban élőknek minősül: az ideiglenesen távollévő, továbbtanuló gyermek.

(4) Vagyonnak minősül az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek

- a.) külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének harmincszorosát, vagy
- b.) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcvanszorosát meghaladja.

Nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű.

6. A lakbértámogatás elbírálásának szabályai

13. § (1) A lakbértámogatási eljárás kérelemre, erre rendszeresített jövedelem- és vagyonyilatkozat benyújtásával indul. A kérelemhez csatolni kell a bérlő és vele egy háztartásban élő hozzátartozói nettó jövedelmére vonatkozó igazolásait. Havi rendszerességgel járó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelmét, nem havi rendszerességgel szerzett, illetve vállalkozásból, őstermelői tevékenységből származó jövedelem esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónap alatt szerzett jövedelem egy havi átlagáról szóló jövedelmét.

(2) Mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott az a gépjármű, ha a bérlő vagy háztartásának tagja a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési kedvezményeiről szóló kormányrendelet szerint mozgáskorlátozottnak, vagy a fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló törvény szerint mozgásszervi fogyatékosnak minősül. Az erről szóló dokumentumot a kérelmezőnek a kérelemhez csatolnia kell.

(3) A kérelmező jogosultságáról a döntés határozatban születik, mely döntés megküldésre kerül minden érintettnek. A lakbértámogatás természetbeni ellátás formájában nyújtandó.

(4) A megállapított lakbértámogatás az igénybejelentés napjától esedékes. A támogatás egy éves időtartamra jár. A támogatás lejártá esetén annak ismételt megállapítását kérni kell.

(5) A támogatás bérbeadó címére történő folyósításáról a jegyző gondoskodik, minden hónapban, a tárgy hó 25. napjáig.

(6) A támogatásban részesülő köteles a folyósítást érintő minden lényeges körülményt, a lakcímében, a személyi adataiban, a jövedelmi-és vagyoni viszonyaiban bekövetkezett változást, a változást követő 15 napon belül a megállapító részére bejelenteni. Ennek elmulasztása, vagy valótlan adatok közlése esetén a jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett támogatást a Ptk-ban meghatározott kamattal megemelt összegben köteles visszafizetni.

(7) Költségalapon, és városi közérdekből bérbe adott lakások bérlőit lakbértámogatás nem illeti meg.

IV. Fejezet

A bérleti jogviszony tartalma, a bérlő és bérbeadó jogai és kötelezettségei

7. A lakás átadása

14. § (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint és komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja birtokba. A lakás a bérlő részére történő átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítása ellenére 30 napon belül nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti. A szerződésben, ebben az esetben tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, azok kezdésének és befejezésének időpontját.

(2) A lakás átadásakor a bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.

(3) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és lakásberendezések üzemképesek, kivéve, ha az egyes lakásberendezéseket:

- a.) a bérlővel kötött külön szerződés alapján közműszolgáltató egység biztosítja,
- b.) a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be.

(4) A megüresedett lakás bérbeadása esetén a bérlő köteles a lakás komfortfokozatának figyelembevételével a közszolgáltatókkal 8 munkanapon belül szerződést kötni és a közszolgáltatói szerződésének fénymásolatát a bérbeadó részére átadni.

(5) A bérlő köteles a külön szolgáltatási díjakat a lakásbérleti szerződésben, valamint a szolgáltatói szerződésben foglaltak szerint megfizetni és a bérbeadó felé minden év január 31. napjáig –külön felszólítás nélkül- díjfizetési egyenlegéről szóló igazolást becsatolni.

(6) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – évente legalább egyszer ellenőrzi. A bérlő az arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. A bérlemény ellenőrzés során a bérbeadó vizsgálja a lakás rendeltetésszerű használatát, a lakáshasználatból adódó szükséges karbantartások elvégzését, valamint a közszolgáltatók felé történő díjfizetési

kötelezettség teljesítését.

8. Karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség

15. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek, területek festéséről,
- d) a közös használatra szolgáló helyiségek, területek berendezésében keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) A lakás burkolatait, ajtóit, ablakait és a lakásberendezéseit érintő karbantartási, felújítási, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségeinek viselése:

a) a bérlőt terheli:

- a karbantartással,
- a felújítással kapcsolatos esetekben,

A lakás rendeltetésszerű használatában:

- karbantartásnak számít: a használatban lévő tárgyi eszköz folyamatos zavartalan, biztonságos üzemelését szolgáló javítási tevékenység, amelyet a használat érdekében el kell végezni, és amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi, továbbá a lakás belső festése, mázolása;

- felújításnak számít: az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama növekszik, műszaki állapota megközelítően vagy teljesen visszaáll. Felújítás a korszerűsítés is, ha az eredetitől eltérő megoldásával vagy kicserélésével az eszköz teljesítőképességét, használhatóságát, gazdaságosságát növeli.

A tárgyi eszközt akkor is fel kell újítani, ha folyamatos, rendszeres karbantartás mellett az eszköz oly mértékben elhasználódott, hogy a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti.

b) a bérbeadót terheli:

- a pótlással,
- a cserével kapcsolatos esetekben.

(3) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a (2) bekezdésben említett munkák elvégzése a bérlőt terheli.

(4) Ha a lakásban, a lakásberendezésben, továbbá épületben, az épület központi berendezésében a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezik

kár, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti függetlenül a bérbeadás jogcímétől.

(5) Az épület felújítása, illetőleg a vezetérendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

9. A lakás átalakítása, korszerűsítése

16. § (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérbeadó és a bérlő megállapodhat abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik. A bérlőnek a munka megkezdése előtt, a bérbeadó hozzájárulását a bérbeadótól a munkálatok megkezdése előtt, legalább 30 nappal kérnie kell.

(2) A bérbeadó hozzájárulásának megadása esetén köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munka várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és tervrajzát.

(3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát a bérbeadói hozzájárulás és szüksége esetén hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására.

(4) Ha a bérbeadó – a hozzá benyújtott iratok alapján – a hozzájárulási kérelem benyújtását követő 30 napon belül nem nyilatkozik, a bérbeadó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

(5) Amennyiben az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése következtében a lakás alapterülete, vagy komfort fokozata megváltozik, az eredeti szerződés, valamint a lakbér összegének módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

(6) Amennyiben a megállapodás értelmében a bérlő az átalakítást, korszerűsítést saját költségére végezheti el, a munkák számlákkal igazolt költségeinek bérbeszámítását kérheti.

(7) A lakás

a) átalakításának számít:

aa) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és lakószobák számának megváltoztatása (bővítése, csökkentése),

bb) a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása;

b) korszerűsítésének számít:

ba) egyedi gáz-, vagy elektromos fűtő, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá

bb) a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési-szerelési munkák elvégzése.

(8) Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására, vagy annak költségének megtérítésére.

10. Bérbeadás bérlőtársak, társbérlők részére

17. § (1) Bérlőtársak részére kell a lakást bérbe adni, ha a Lakástv., továbbá e rendelet előírja, vagy ha a bérlőtársi szerződés megkötését olyan személyek kérik, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat a lakásba.

(2) A bérlőtársi jogviszony létesítésére, a jogviszony alanyainak bővítésére akkor van lehetőség, ha azt a bérlő és a jövőbeni bérlőtárs írásban kéri a bérbeadótól.

(3) A bérlőtársak jogai és kötelességei egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

(4) Társbérlői lakrészt megüresedése során önálló bérlőként bérbeadni nem lehet. A megüresedett társbérlői lakrész a lakásban maradó társbérlő részére akkor adható bérbe, ha vállalja a megüresedett lakrész lakbérének – az övével azonos – mértékű megfizetését.

11. A lakásba fogadás szabályai, feltételei

18. § (1) A bérlő a Lakástv. 21. § (2) bekezdésében foglaltak kivételével, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be:

- a.) az élettársát,
- b.) a testvérét,
- c.) a bérlői jogviszony folytatására egyébként nem jogosult unokáját,

feltéve, ha a befogadni kívánt személy/ek Mátészalka Városban beköltözhető lakással nem rendelkeznek, és ha a befogadás után a család minden tagja részére legalább 6 m² nagyságú lakóterület még biztosítható.

12. Eltartási szerződés feltételei

19. (1) A bérlő a lakásbérlői jog folytatása ellenében tartási szerződést csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet.

(2) A bérbeadó megtagadja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora, egészségi állapota, egyéb körülményei – vagyoni, jövedelmi helyzete – alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes, vagy ha a bérbeadó megállapítja, hogy a szerződés jó erkölcsbe ütközne, és azzal az eltartó illetéktelen előnyhöz jutna, valamint az eltartó Mátészalka Város területén saját

tulajdonú lakással rendelkezik, vagy önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya van.

(3) Eltartó tartásra akkor képes, amennyiben az eltartó, illetve családjában az egy főre jutó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 350 %-át.

(4) Ha a bérbeadó megtagadta a tartási szerződéshez való hozzájárulást, és a szerződő felek akkor is kötnek tartási szerződést, ebben az esetben azonban a bérleti jogot – a bérlő halála után – folytatni nem lehet. A bérlő az eltartót csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulással fogadhatja be.

13. A bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása

20. § (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnik:

- a) a Lakástv.-ben foglalt feltételek bekövetkeztével, valamint
- b) a Lakástv. erejénél fogva.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles rendeltetésszerű állapotban visszaadni a bérbeadónak

(3) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakberendezések tényleges állapotát, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat és a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni, leltárt kell felvenni.

(4) Nyilatkoztatnia kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.

(5) Ha a volt bérlő a hibák, a hiányosságok megszüntetéséről, illetve ezek ellenértékének megtérítéséről nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó azt nem fogadja el, a lakás visszaadásától számított 30 napon belül bíróságtól kérheti a volt bérlő kötelezettségének megállapítását.

(6) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére a bérbeadó végzi el.

(7) A volt bérlő mindaddig, amíg az (2) bekezdésben meghatározott módon a bérbeadónak át nem adja, köteles e rendelet szerinti lakáshasználati díjat, továbbá a lakással kapcsolatos külön szolgáltatási díjat megfizetni.

(8) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a.) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig, a különszolgáltatások díjat e rendeletben, közszolgáltatási szerződésben, vagy a bérleti szerződésben foglaltak szerint nem fizeti meg,
- b.) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges bérlői

- kötelezettségét nem teljesíti,
- c.) a bérlő vagy vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,
 - d.) a bérlő vagy vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket, illetőleg a területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,
 - e.) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel.

14. Lakásbérleti jogviszony megszűnésekor másik lakás biztosításának feltételei vagy pénzbeli térítés fizetése

21. § (1) Az önkormányzati bérlakásra kötött szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetében a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, amennyiben üres bérlakás áll rendelkezésre.

(2) Ha a bérbeadó cserelakás felajánlásával mondta fel a szerződést, mely felmondásra szociális helyzet alapján bérbeadott lakás esetén csak az épület (lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor, cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – egyszeri pénzbeli térítést fizethet.

(3) A (2) bekezdés esetén fizetendő térítési díj összege azonos a bérlő által fizetett havonkénti bérleti díj tizenkétszeresével, melynek kifizetésére a lakás átadás-átvételét követően kerülhet sor, a volt bérlő kérésének megfelelően kézpénzben, vagy az általa adott számlaszámra történő utalással.

(4) A bérlő részére csak kivételes esetben (pl. tartós egészségkárosodás esetén) biztosítható a meglévő lakásnál magasabb komfortfokozatú lakás.

(5) A lakásra fennálló tartozásokat (lakbér, külön szolgáltatások díjából, a lakás nem rendeltetésszerű használatának helyreállításából eredőt) a bérlőnek járó térítésbe be kell számítani.

(6) A bérbeadó a szerződés megszüntetése után a lakásban visszamaradó személy részére – a Lakástv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget nem vállal.

15. Lakáscsere feltételei

22. (1) A bérlő a lakás bérleti jogát a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával cserélheti el.

(2) A lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

(3) A bérbeadó a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően legalább 30 nappal köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot cserélő féltől kérni a lakástulajdonra

történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának benyújtását.

(4) A bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulást, ha a cserepartner határidőn belül a (3) bekezdésben foglaltaknak nem tesz eleget, vagy bármilyen kétely felmerül a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

(5) Nem tagadhatja meg a hozzájárulást a bérbeadó, ha a cserélő fél

- a.) egészségi állapota,
- b.) munkahely változtatása,
- c.) a lényeges személyi körülményeiben, a jogszerűen együttlakó személyek számának változása miatt cseréli el a lakást,

feltéve, ha (4) bekezdésben felmerült indokok nem állnak fenn.

16. Albérlet

23. § Önkormányzati bérlakás albérletbe nem adható.

17. Bírói ítélet alapján történő elhelyezés

24. § (1) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati bérlakás elhagyására, bérletársi jogviszony fennállása esetén, az elhelyezésre jogosultat a rendeletben foglalt szociális bérlakásra való jogosultság fennállása során komfortos, vagy annál alacsonyabb komfortfokozatú lakás illeti meg.

(2) A bírósági határozat alapján kiköltözésre kötelezett személyekről a Polgármester nyilvántartást vezet, elhelyezésükről a bérbe adható lakás, rendelkezésére állásától függően, a bérbeadó gondoskodik.

18. A szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

25. § Ha a szociális intézményekből elbocsátott személy korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén a pénzbeli térítés visszafizetése ellenében a jogosultsági feltételek fennállása esetén a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére.

HARMADIK RÉSZ

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

26. § Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

19. Versenytárgyalás

27. § (1) Helyiséget – a kötelező elhelyezési feladat kivételével – csak versenytárgyalás útján lehet bérbe adni.

(2) A pályázati kiírás kötelező tartalma:

- a helyiség címe és műszaki adatai,
- a pályázati ajánlat benyújtásának módja és határideje,
- a versenytárgyalás helye és időpontja,
- egyéb pályázati feltételek.

(3) A pályázatot a versenytárgyalás időpontját legalább 20 nappal megelőzően a Polgármesteri Hivatal hirdető táblájára ki kell függeszteni, és nyilvánosan meg kell hirdetni. A pályázatok benyújtására legalább 10 napos határidőt kell biztosítani.

(4) A bérbeadó az üres, vagy megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre csak határozott időre szóló bérleti szerződést köthet.

(5) A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat.

(6) A versenytárgyalást az nyeri, aki a magasabb összegű havi bérleti díj fizetésére vállal kötelezettséget.

(7) A versenytárgyalást a bérbeadó folytatja le.

(8) A versenytárgyalás útján történő bérbeadás esetén a bérlőnek – a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítására – a bérleti szerződés megkötésekor a helyiség kéthavi bérleti díjával azonos összegű kauciót kell fizetnie. A kaució összegét az önkormányzat részére kell csekken befizetni, vagy a számlájára utalni.

(9) A kaució a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbe adó részére történő visszaadása után visszajár, azt a helyiségnek a bérbe adó részéről történő átvételétől számított 15 napon belül kell kifizetni a bérlő részére.

(10) Ha a bérlő nem a (9) bekezdésben megjelölt állapotban adja vissza a helyiséget, valamint a bérleti díj hátralék áll fenn, akkor a bérlő által a (8) bekezdésben megjelölt kaució összegét a helyiség helyreállítására, valamint a bérleti díj hátralék és a bérlőt terhelő egyéb kötelezettségek fedezésére kell fordítani és a kaucióból esetlegesen még fennmaradó összeget a bérlő részére a (9) bekezdésben megjelölt határidőben visszafizetni.

28. § (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre azonos, vagy hasonló tevékenységet folytató igénylők közül írásbeli közös kérelmük alapján bérlőtársi szerződés is köthető.

(2) Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtársa az egész helyiség bérlőjévé válik.

20. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

29. § (1) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a helyiséget úgy bérbe adni, hogy az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, illetőleg berendezve.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet biztonsági berendezésének karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetőleg ezek cseréjéről.

(3) A bérlő köteles gondoskodni továbbá az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé, továbbá a bérlő tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

21. Üzlethelyiségre kötött albérleti szerződés jóváhagyása

30. §⁴ (1) Önkormányzat tulajdonát képező üzlethelyiséget a bérbeadó hozzájárulásával a bérlő írásbeli szerződéssel albérletbe adhatja.

(2) Az albérleti szerződés csak határozott időre szólhat.

(3) A helyiség rendeltetésszerű használatáért a bérlő (főbérlő) tartozik felelősséggel.

(4) Az (1) – (3) bekezdésben meghatározott feltételek megszegésével létesített albérlet esetén a bérleti jogviszony azonnali hatállyal felmondható.

(5) Az üzlethelyiségre fennálló bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén az albérlet elhelyezésre nem tarthat igényt.

(6) A bérlő (főbérlő) bérleti jogának megszűnése esetén az albérleti szerződés is megszűnik.

A helyiségek bérleti jogának átruházása és elcserélése

31. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérleti joga átruházható.

(2) Az átruházáshoz a bérbeadó az alábbi feltételekkel járul hozzá:

- ha az új bérlő vállalja, hogy az eredeti bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, valamint a szerződés rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek tekinti,
- vállalja a szerződés megkötésekor a rendelet 27. § (8) bekezdésben megjelölt

⁴ A 30. §-t módosította a 27/2020.(XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2020. december 17. napján.

- kaució összegének megfizetését,
- ha az átruházási szerződést megkötő felek a bérleti jog átengedés ellenértéke 20%-át az önkormányzat részére megfizetik.

(3) Amennyiben az üzlethelyiség bérleti jogviszonya határozott időtartamra szól, úgy az új bérlő bérleti jogviszonyának időtartama a eredeti bérleti szerződésben meghatározott időtartamig szól.

(4) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiség csak másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélhető.

(5) A cseréhez a bérbeadó akkor járul hozzá, ha a szerződő felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy az elcserélni kívánt helyiségekre kötött bérleti szerződésben foglaltakat magukra nézve kötelezőnek tekintik.

(6) A leendő új bérlő bérleti szerződésének időtartama a cserélni szándékozó fél bérleti szerződésének időtartamára szól.

NEGYEDIK RÉSZ

Vegyes rendelkezések

V. Fejezet

Lakásnyilvántartás

32. § (1) A bérbeadó folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó, valamint bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről (a továbbiakban: lakásnyilvántartás).

(2) A lakásnyilvántartás tartalmazza:

- a lakás alapterületét, szoba és egyéb helyiség számát, komfortfokozatát, társasház tulajdon esetén a közös tulajdoni hányadot;
- a bérlő nevét;
- a bérleti jogviszony tartalmát;
- a lakás-bérbeadás módját;
- esetlegesen tartási szerződés, vagy albérletbe adás esetén annak megjelölését.

23. Bérlőkijelölési nyilvántartás szabályai

33. § (1) Önkormányzati bérlakás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani.

(2) A szociális alapú bérlakás iránti kérelemhez csatolni kell az igénylő, illetve a vele együtt költözni kívánó családtagjai jövedeleméről

- a) a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónapra vonatkozó igazolásokat, valamint
- b) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot.

(3) Nem szociális alapú önkormányzati bérlakás iránti kérelemhez csatolni kell a város szempontjából fontos, illetve városi közérdekű feladatellátásról szóló igazolást (kinevezésről, alkalmazásról szóló okirat másolatát), valamint a munkáltató által adott támogató javaslatot.

(4) Költségalapon működő önkormányzati bérlakás iránti kérelemhez csatolni kell munkáltatói igazolást az 5 éve fennálló mátészalkai munkaviszonyról, valamint az igénylő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy vállalja a 6. § (5) bekezdésében meghatározott lakbér megfizetését.

(5) A fenti adatok közül nem hozhatók nyilvánosságra az állampolgár vagyoni, jövedelmi viszonyait érintő adatok. A lakásigénylés esetében a havi átlagjövedelem megállapításánál, az igénylés benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónapra vonatkozó jövedelmet kell figyelembe venni, mely szerint jövedelem az elismert költségekkel és befizetési kötelezettséggel csökkentett

a) a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint meghatározott, belföldről vagy külföldről származó – megszerzett – vagyoni érték (bevétel), ideértve a jövedelemként figyelembe nem vett bevételt és adómentes jövedelmet is,

b) az a bevétel, amely után az egyszerűsített vállalkozói adóról, illetve az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni.

(6) Az önkormányzati bérlakást igénylőkről a Polgármester nyilvántartást vezet. A szociális alapú önkormányzati bérlakást igénylőkről vezetett nyilvántartást a Polgármester évente felülvizsgálja.

(7) A nyilvántartás tartalmazza a jogosult igénylő, illetve a vele együtt költözni kívánó családtagjai személyi adatait, a lakó- és tartózkodási helyét, valamint az igénylő lakhatására vonatkozó adatokat. A szociális alapú önkormányzati bérlakást igénylők nyilvántartása, a fentiekén túl, tartalmazza az 5. § (3) bekezdésben foglalt súlyozott szempontrendszer szerint számított pontok összegét, a városi közérdekű feladatellátás alapján bérlakást igénylők esetében a feladatellátással kapcsolatos munkaviszony időtartamát.

(8) Az igénylő a kérelemben szereplő adatokban bekövetkezett változást, a változást követő 15 napon belül köteles a Polgármester számára bejelenteni, a változásra vonatkozó, rendelkezésére álló igazolásokat, nyilatkozatokat bemutatni.

(9) Az évenként aktualizált bérlőkijelölési nyilvántartásból az arra jogosult közvetlen módon választ igénylőt a megüresedett lakás bérlőjéül.

(10) A bérlőkijelölési nyilvántartásból a Polgármester törli az igénylő adatait:

- a) ha valótlán adatokat közöl;
- b) ha felülvizsgálatban nem működik együtt;
- c) ha a lakásproblémáját önerőből megoldotta;
- d) ha időközben a jövedelmi viszonyaiban beállt változás miatt az egy főre jutó jövedelem, valamint az időközben szerzett vagyon meghaladja a 4. §-ban foglalt összeghatárokat;
- e) ha város szempontjából fontos, városi közérdekű feladatellátása megszűnik.

VI. Fejezet

Lakáshasznosítási javaslat

34. § (1) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások hasznosítására minden év március 31. napjáig a Polgármester hasznosítási javaslatot köteles készíteni.

(2) A hasznosítási javaslatban meg kell határozni:

- a) szociális helyzet alapján, közérdekű feladatellátás céljából és költségalapon bérbé adható lakások számát;
- b) a lakbérek, a külön szolgáltatási díjak fizetési alakulását, helyzetét;
- c) önkormányzati bérlakások lakbérmértékének meghatározását, esetleges emelését;
- d) önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyának megszűnési eseteit, okait, ezek tényleges és várható eredményeit.

35. § (1) Az e rendelet szerinti eljárási cselekmények elektronikus ügyintézés keretében nem gyakorolhatók.

(2) A kérelmezőnek, illetve a bérlőnek a személyes adatainak kezeléséhez írásban felhatalmazást kell adni az adatkezelőnek. Az adatkezelőnek a személyes adatok kezeléséhez, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

VII. Fejezet

Hatáskörök, feladatkörök

36. § (1) A Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete az e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok kezelését és a bérbeadói feladatok ellátását e rendelet keretei között a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. –re bízta.

(2) Az önkormányzati tulajdonban és bérbeadás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával, gazdálkodásával kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, az Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság, a Polgármester látja el.

37. § A Képviselő-testület feladata:

- a) évente dönt a lakás hasznosítására vonatkozó előterjesztésről;
- b) meghatározza éves üzleti terve elfogadásával a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. kezelésére bízott ingatlanok felújítására, javítására, karbantartására vonatkozó keretösszeget;
- c) gyakorolja a II. fokot a Polgármesterhez és az Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottsághoz rendelt I. fokú feladat-és hatáskörökben.

38. § Az Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság feladata:

- a) dönt az önkormányzati bérlakások bérbeadásáról;
- b) lefolytatja a költségalapú bérlakás bérbeadását megelőző pályáztatási eljárást;
- c) évente véleményezi az önkormányzati tulajdonú bérlakások hasznosítására vonatkozó előterjesztést, melynek keretében véleményezi az önkormányzati bérlakások lakbér összegének esetleges változtatására vonatkozó előterjesztést;

39. § A Polgármester feladata:

- a) a lakásigényeket befogadja, a lakásigénylőkről nyilvántartást vezet, azt az igénylés elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig – a szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett önkéntes hozzájárulása alapján – kezeli;
- b) a lakások bérbeadása érdekében a nyilvántartást évente aktualizálja, a kérelmezők jogosultsági feltételeit évente felülvizsgálja;
- c) dönt a lakbértámogatás jogosultságáról;
- d) ellátja a bérbeadás előkészítésével kapcsolatos, valamint a bérleti szerződés megkötéséig felmerülő feladatokat;
- e) ellenőrizni jogosult a bejelentett és nyilvántartásba vett adatok valóságát.

A kezelő szerv feladata

40. § (1) Az e rendeletben és a Lakástv.-ben felsorolt bérbeadói feladatokat, továbbá mindazokat a bérbeadói feladatokat, melyeket e rendelet nem telepít más szervhez, szervezethez, a kezelő szerv jogosult, egyben köteles ellátni a tulajdonos önkormányzattal kötött kezelői szerződés alapján.

(2) A bérleti szerződéseket az Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság döntései alapján a kezelő szerv köti meg a bérlővel, és gyakorolja az e rendelet alapján ráruházott bérbeadói jogosítványokat és teljesíti a kötelezettségeket.

(3) A bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérleti jogviszony keletkezése, megszűntetése, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

41. § (1) E rendelet 2017. január 01. napján lép hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésének napjától a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Mátészalka Város Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) rendelete, valamint az azt módosító 5/2009. (III. 30.) számú rendelet, a 16/2009. (XI.2.) számú rendelet, a 24/2010. (XI.22.) számú rendelet, a 25/2010. (XI.22.) számú rendelet, a 23/2013. (XI.11) számú rendelet, és a 4/2014. (IV.28.) önkormányzati rendelet.

Dr. Hanusi Péter sk.
polgármester

Dr. Takács Csaba sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalta
dr. Márton Ágnes törvényességi referens
2020. december 17. napján.