

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉTŐL
4701. Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 31.
Távbeszélő száma: 44/501-358.
Telefax száma: 44/501-360.**



Ügyiratszám: 1766-4/2008.

Előterjesztés

- a Képviselő-testülethez –

a lakások és helyiségek bérletéről szóló 28/2004. (VII.9.) Ök. számú rendelet, valamint az önkormányzatok tulajdonában lévő lakások lakbérének mértékéről, a lakbértámogatásról szóló 7/1996. (IV.1.) Ök. számú rendelet hatályon kívül helyezéséről és egységes új rendelet alkotásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Gyakorlati tapasztalatok, törvényi előírások szükségessé teszik a lakások és helyiségek bérletéről szóló 28/2004. (VII.9.) Ök. számú rendelet több pontjának pontosítását, aktualizálását. A rendelet-tervezetben meghatározásra kerül a bérlő számára a lakbéren felül jelentkező külön szolgáltatási díjak meghatározása, így mint a vízellátással és csatornahasználattal, központi fűtéssel és melegvíz ellátással, kapunyitással, rádió- és televízió adók vételének biztosításával, a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő mérhető egyedi fogyasztású berendezések használatával és a személyszállítással kapcsolatos költségek viselése. A rendelet-tervezetben új rendelkezés a szociális helyzet alapján bérbe adott és a költségalapon bérbe adott önkormányzati bérlakások lakbérének évenkénti kötelező felülvizsgálata és a felülvizsgálat eredményeképpen a lakbér emelésének összességű meghatározása.

Az önkormányzatok tulajdonában lévő lakások lakbérének mértékéről, a lakbértámogatásról szóló 7/1996. (IV.1.) Ök. számú rendelet a szociális alapon bérbe adott lakások lakbérééről és a lakbértámogatás rendszeréről, eljárási szabályairól rendelkezett. E rendelet rendelkezéseinek a rendelet-tervezetbe történő beemelése egységbe, illetve rendszerbe foglalja a lakásokkal történő gazdálkodás szabályait.

Az átláthatóság, a rendszerezettség biztosítása érdekében e két rendelet hatályon kívül helyezése és új egységes rendelet alkotása vált szükségessé.

Mátészalka Város Önkormányzat Humánszolgáltatások Bizottsága a 2008. április 2-ai ülésén a rendelet-tervezetet megtárgyalta és módosítás nélkül javasolta a Képviselő-testület elé történő terjesztését.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiek figyelembevételével kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő rendelet-tervezetet tárgyalja meg és fogadja el.

Mátészalka, 2008. április 4.

Tisztelettel:

Szabó István
polgármester

1. számú melléklet az 1766-4/2008. számú előterjesztéshez

Rendelet-tervezet

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

/2008. () számú rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről

Mátészalka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alkotmány 44/A. §. (2) bekezdésében, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. §. (1) bekezdésében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. RÉSZ

Általános szabályok

1. §

A rendelet hatálya

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

2. §

Értelmező rendelkezések

E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Polgári Törvénykönyvben (a továbbiakban: Ptk.) és az 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástv.) foglalt értelmű rendelkezések és meghatározások az irányadók.

II. RÉSZ

Önkormányzati bérlakás bérlete

I. Fejezet

Önkormányzati bérlakás bérbeadása

3. §

(1) Az önkormányzat a tulajdonában álló lakásokkal való eredményesebb 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 szerződés alapján határozott, vagy határozatlan időre, illetve feltétel bekövetkezéséig hozza létre.

(4) A határozott időre szóló bérleti szerződés időtartalma legfeljebb 5 év lehet.

(5) A határozott időre kötött szerződés esetén a szerződésben meghatározott idő lejártát megelőző 30 napon belül a Polgármester megvizsgálja a bérlő jogosultsági feltételeit és amennyiben továbbra is megfelel e rendeletben foglalt feltételeknek és a lakásbérleti jogviszonnyal összefüggő tartozása nincs, úgy a bérleti szerződés meghosszabbítható.

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

4. §

Önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának jogosultsági feltétele

(1) Önkormányzati bérlakásra azok a nagykorú magyar állampolgárok, továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek, a munkavállalók Közösségen belüli szabad mozgásáról szóló 1612/68/EGK tanácsi rendeletben meghatározott jogosult körbe tartozó személyek, a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény (a továbbiakban: Szmtv.) szerinti családtagjai, továbbá a magyar állampolgár Szmtv. szerinti családtagja, amennyiben az ellátás igénylésének időpontjában az Szmtv.-ben meghatározottak szerint a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodási jogát a Magyar Köztársaság területén gyakorolja, és bejelentett lakóhellyel rendelkezik, feltéve, ha az igénylőnek, illetve családjának – a vele együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme nem haladja meg az alábbiakban felsorolt értékhatárt, valamint vagyonnal nem rendelkeznek:

háztartásban élők száma:	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének %-a:
--------------------------	--

1 fős háztartás	220%
2 fős háztartás	200%
3 fős háztartás	180%
4 és több fős háztartás	160%

Vagyonnak minősül az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek értéke meghaladja a mindenkor hatályos szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. 4. §. (1) bekezdés b) pontjában meghatározott értéket.

(2) Szociális helyzete alapján sem jogosult önkormányzati bérlakásra :

- a.) 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 pénzbeli térítés ellenében mondott le önkormányzati bérlakásáról; vagy
- b.) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

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

- 1.) a háztartás jövedelemforrása;
- 2.) háztartás egy főre eső 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.

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.) a háztartás egy főre eső jövedelme	Súlyzószáma: 5
nyugdíjminimum összegének:	Pontszám:
220 % - 180 %-a	6
180 % - 140 %-a	5
140 % - 100 %-a	4
100 % 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	
--------------------------	--

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

5. §

Önkormányzati bérlakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadásának jogosultsági feltétele

(1) Önkormányzati bérlakásra nem szociális alapon jogosult lehet az a 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 3 %-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) Az e jogon keletkezett bérleti jogviszony meghatározott időre, illetve az önkormányzati, illetve egyéb városi közérdekű feladatellátás teljesítéséig szólhat.

(4) Nem jelölhető ki az (1) bekezdésben foglaltak szerint önkormányzati bérlakás bérlőjéül az, akinek vagy családjának tulajdonában Mátészalka Város közigazgatási 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 jogviszonyát folytatni, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni nem lehet, a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a bérlő pénzbeli térítésre, cserelakásra nem tarthat igényt.

6. §

Önkormányzati bérlakás költségalapon történő bérbeadásának jogosultsági feltétele

(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 tartózkodási hellyel rendelkezik, vagy helyi jelentkezők hiányában az a személy is jogosult, aki nem rendelkezik ugyan mátságalkai tartózkodási hellyel, de öt éve Mátészalkán dolgozik, továbbá beköltözhető lakása Mátészalka Város közigazgatási 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 állomány 30 %-a erejéig a Humánszolgáltatások Bizottsága rendelkezési jogát pályáztatási eljárás nélkül fenntartja. Ezen lakásállomány erejéig - bérlőként – pályakezdő, letelepedő szakember-ellátottság biztosítása érdekében - a munkáltató megkeresése és az adott szerv támogató nyilatkozata alapján – az jelölhető ki a Humánszolgáltatások Bizottságának döntése alapján, aki vállalja a költségalapon működő lakbér megfizetését.

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

(8) A pályáztatási eljárást a Humánszolgáltatások Bizottsága folytatja le a Polgármesteri Hivatal lakásügyi feladattal megbízott, erre illetékes munkatársának előkészítésével.

(9) Költségalapon működő lakásra lakásbérleti szerződés csak határozott idejű, vagy feltétel bekövetkezéséig köthető.

(10) 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

7. §

Lakásbérleti jogviszony létrejötte

(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 a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől 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 és 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 lakás megtekintette, és az általa ismert állapotban veszi bérbe, így a bérbeadó nem felel a lakás azon hiányosságaiért és hibáiért, amelyeket a bérlő 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 bérbeadónak bejelenteni. A bérlő által bejelentett távollét alatt – mely különösen egészségügyi ok, 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 állapotában hirtelen bekövetkezett romlás, munkába állási idő rövideje 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 megszűnésekor a bérlő köteles a bérleményt üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére visszaadni;
- c.) hogy a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Lakástv., és az e rendelet szabályai az irányadók.

III. Fejezet

A lakások bérleti és lakáshasználati díja

8. §

(1) A bérlő a lakás használatáért, továbbá a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásért lakbért, illetve 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: 350 Ft./m²/hó;
- b) komfortos lakás esetén: 228 Ft./m²/hó;
- c) félkomfortos lakás esetén 105 Ft./m²/hó;
- d) komfort nélküli lakás esetén 70 Ft./m²/hó.

(2) A bérbeadói feladatokat ellátó a lakbért, a bérlő kérelmére – jövedelemi, vagyoni helyzetére tekintet nélkül - 10-40 %-kal mérsékelheti, amennyiben a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen. A lakbér mérséklésének mértéke a lakbér:

- a) 10 %-a, a talajvíz miatti falnedvesedés,
- b) 10 %-a, a falpenészedés miatt,
- c) 40 %-a, az aládúcolt állapot 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 Képviselő-testület a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérét évenként a lakás hasznosítási javaslat keretében felülvizsgálja és meghatározza a lakbér összegének esetleges változását.

10. §

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

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

11. §

(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 irányadóak.

(2) Külön szolgáltatások körébe tartozik:

- a.) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelvezetés) biztosítása;
- b.) a központi fűtés és melegvíz ellátás;
- c.) a kapunyitás;
- d.) a rádió- és televízió adók vételének biztosítása;
- e.) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyeknek egyedi fogyasztása mérhető;
- f.) a szemétszállítás;
- g.) a bérleti szerződésben külön megállapodás alapján megjelölt szolgáltatás díja.

(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.

12. §

(1) 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 6 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónap elteltével az alábbi emelt összegű használati díjat köteles fizetni:

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

13. §

A lakbértámogatás rendszere

(1) Lakbértámogatásra az a bérlő jogosult, akinek háztartásában az egy főre jutó jövedelme nem haladja meg öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 220 %-át, egyedül élő esetében 250 %-át és vagyonnal nem rendelkezik.

(2) A lakbértámogatás mértéke:

- | | |
|---|-----------|
| a) összkomfortos lakás esetén a megállapított lakbér: | 30 %-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,
- gyermek jogállású: vérszerinti, örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermek,
- szülő jogállású: vérszerinti, örökbefogadott, mostoha és nevelőszülő,
- élettárs: 6 hónapot meghaladóan életvitelszerűen a lakásban lakik, ott bejelentett lakcíme van,
- közös háztartásban élőknek minősül: az eltartott lakásából ideiglenesen távollévő, továbbtanuló gyermek.

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

- 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.

14. §

A lakbértámogatás elbírálásának szabályai

(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, östermelői tevékenységből származó jövedelem esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónap alatt szerzett jövedelem egy havi átlagát kell figyelembe venni.

(2) A polgármester a kérelmező jogosultságáról határozatban dönt, a jogerős határozatot megküldi az ügyben minden érintettnek.

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

(4) A támogatás folyósításáról a megküldött határozatok alapján a Szatmári Kistérség Egyesített Szociális és Egészségügyi Alapellátási Intézmény gondoskodik. A kifizetés utólag, a tárgyhót követő hónap 5. napjáig a bérbeadó címére történik.

(5) A támogatásban részesülő köteles a folyósítást érintő minden lényeges körülményt, a lakcímeiben, a személyi adataiban, a jövedelemi-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.

(6) Költségalapon bérbbe adott lakások bérlőit lakbértámogatás nem illeti meg.

IV. Fejezet

A bérleti jogviszony tartalma, a bérbeadó jogai és kötelezettségei

15. §

A lakás átadása

(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 át. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti a bérbeadó írásban történő felhívását követően.

(2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni: abban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit. 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 az egyes lakberendezéseket:

- a.) a bérlővel kötött külön szerződés alapján szolgáltató egység biztosítja,
- b.) a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be,
- c.) a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert erre a bérlő a lakásbérleti szerződés alapján nem tart igényt.

(4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – évente egyszer ellenőrzi. A bérlő az arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

16. §

Karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a.) az épület állagának karbantartásáról;
- b.) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c.) a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről;
- d.) a közterületre és a közös használatra szolgáló helyiségekre, területekre néző ajtók és ablakok külső felületeinek mázolásáról;
- e.) az épület, továbbá közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásáról és a szükség szerinti megvilágításáról, valamint
- f.) a közös használatra szolgáló helyiségek üzemeltetési költségének megfizetéséről, kivéve, ha a bérlő a közös használatra szolgáló helyiségben lévő olyan berendezést

használ, amelynek egyedi fogyasztása mérhető, mint külön szolgáltatásért, díjat köteles fizetni.

(3) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásának, felújításának, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselése a bérbadó és a bérlő megállapodása az irányadó, megállapodás hiányában:

- a.) a bérlőt terheli:
 - a karbantartással,
 - a felújítással kapcsolatos költségek

- b.) a bérbadót terheli:
 - a pótlással,
 - a cserével kapcsolatos költségek.

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

(5) Ha a lakásban, a lakásberendezésben, továbbá épületben, az épület központi berendezésében a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezik kár, a bérbadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(6) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbadó köteles gondoskodni.

17. §

A lakás átalakítása, korszerűsítése

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérbadó és a bérlő megállapodhat abban, hogy a bérlő a lakást átalakíthatja, korszerűsítheti, amennyiben a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja. A bérlőnek a munka megkezdése előtt bérbadó hozzájárulását kérnie kell.

(2) A bérbadó 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 bérbadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzik el, a bérbadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására.

(4) Ha a bérbadó – a hozzá benyújtott iratok alapján – korszerűsítési munka esetén 30 napon belül, egyéb munka (átalakítás, lakásépítés stb.) esetén 60 napon belül nem nyilatkozik, a bérbadó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

(5) Amennyiben a bérlő a lakást saját költségén úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy ezáltal a lakás alapterülete, vagy komfort fokozata megváltozik, akkor e címen a lakbér a bérleti jogviszony fennállása alatt, illetve annak megszűnéséig nem módosítható.

(6) A bérbadó és a bérlő megállapodását írásba kell foglalni, amelyben rögzíteni kell, hogy a felmerült költségek melyik felet, milyen arányban terhelik, annak megfizetésének módját és idejét. Rendelkezni kell továbbá a bérleti jogviszony megszűnésének esetére is, a még vissza

nem térített beruházások megtérítésének módjáról is.

(7) A lakás átalakításának számít:

- a.) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és lakószobák számának megváltoztatása (bővítése, csökkentése),
- b.) a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása.

(8) A lakás korszerűsítésének számít:

- a) egyedi gáz-, vagy elektromos fűtő, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá
- b) a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési-szerelési munkák elvégzése.

(9) 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, illetőleg a rendeltetésszerű használhatóság más módon történő biztosítására.

18. §.

Bérbeadás bérlőtársak részére

(1) Bérlőtársak részére kell a lakást bérbe adni, ha a Lakástv. 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) Társbérleti lakrészt megüresedése során önálló bérletként béreadni nem lehet. A megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére akkor adható bérbe, ha vállalja a megüresedett lakrész lakbérének – az övével azonos – mértékű megfizetését.

19. §.

A lakásba fogadás szabályai, feltételei

(1) A bérlő, a bérlőtárs és a társbérlő a lakásba más személyt a Lakástv. 21. §-ában foglaltak kivételével a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérlő és társbérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be:

- a.) az élettársát,
- b.) a testvérét,
- c.) a bérleti jogviszony folytatására egyébként nem jogosult unokáját, feltéve ha a befogadni kívánt személyek a város és az ország területén másik beköltözhető lakással nem rendelkeznek, és a ha a befogadás után a család minden tagja részére legalább 6 m² nagyságú lakóterület még biztosítható.

(3) A bérlőtárs a lakásba – a fenti személyeken kívül – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be a szülőjét is, amennyiben a szülője a város és az ország területén másik beköltözhető lakással nem rendelkezik.

(4) A bérbeadó a befogadáshoz akkor járulhat hozzá, ha a bérlőnek bérleti, illetve egyéb, a lakás használatával összefüggő tartozása nincs.

20. §

Eltartási szerződés feltételei

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

(2) A tartási szerződés megkötése után a felek a lakásba más személyt – kiskorú gyermekek kivételével – a másik fél írásbeli hozzájárulásával fogadhatnak be.

(3) 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.

(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.

21. §

A bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása

(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnik:

- a.) a felek 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 kiutasítják,
- g.) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h.) ha a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

(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 bérbe adónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakberendezések tényleges állapotát, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat és a megállapításokat írásba

kell foglalni.

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

(5) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a.) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig, a különszolgáltatások díját a külön jogszabályban, közszolgáltatási szerződésben, vagy a bérleti szerződésben foglaltak szerint nem fizeti meg,
- b.) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- c.) a bérlő vagy vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen 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.

22. §

Lakásbérleti jogviszony megszűnéskor másik lakás biztosításának feltételei vagy pénzbeli térítés fizetése

(1) Az önkormányzati bérlakásra kötött szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetében a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe.

(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 – pénzbeli térítést fizethet.

(3) A (2) bekezdés esetén fizetendő térítési díj összege azonos a bérlő által fizetett bérleti díj tizenkétszeresével.

(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 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.

23. §

Lakáscsere feltételei

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

b.) 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 a el a lakást,
feltéve ha (4) bekezdésben felmerült indokok nem állnak fenn.

24. §

Albérlet

(1) Önkormányzati bérlakás egy részét a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adhatja. Az albérletbe adáshoz csak akkor lehet hozzájárulni, ha a lakás nagysága az egy szobát meghaladja, s a bérlőnek indokoltan átmenetileg nincs szüksége az ezt meghaladó lakrészre. A bérbeadó a hozzájárulást csak akkor adja meg, ha az albérleti szerződés ismeretében a bérlő az e rendeletben szabályozott lakás szerzési feltételeknek továbbra is megfelel. Az albérletbe adott lakrész alapterülete nem haladhatja meg a bérlő kizárólagos használatában maradó lakásrész alapterületét.

(2) Az albérleti szerződést írásban kell elfogadni, az albérleti díjban a felek szabadon állapodhatnak meg. A szerződést a megkötéstől számított 15 napon belül be kell csatolni.

(3) Albérletbe adás időtartama nem haladhatja meg a 2 évet.

(4) A lakásbérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén az albérló elhelyezésre nem tarthat igényt.

25. §

Bírói ítélet alapján történő elhelyezés

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

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

26. §

A szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

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 jogos lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére a lakásbérleti névjegyzékre történő felvétel és versenytárgyalás mellőzésével.

III. RÉSZ

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

27. §

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.

28. §

Versenytárgyalás

(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 egy éves 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.

29. §

(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.

30. §

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

(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.

31. §

Üzlethelyiségre kötött albérleti szerződés jóváhagyása

(1) Önkormányzat tulajdonát képező üzlethelyiség egy részét a bérlő írásbeli szerződéssel albérletbe adhatja.

(2) Az albérletbe adott üzlethelyiség rész alapterülete nem haladhatja meg az üzlethelyiség teljes alapterületének 50%-át.

(3) Az albérletbe adás időtartama nem haladhatja meg a 2 évet.

(4) Az (1), a (2) és a (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 albérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.

32. §

A helyiségek bérleti jogának átruházása és elcserélése

(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 28. § (8) bekezdésben megjelölt 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 az alábbi feltételekkel járul hozzá:

- a.) ha a szerződő felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy az elcserélni kívánt helyiségekre kötött bérleti szerződésben foglaltakat magukra nézve kötelezőnek tekintik,
- b.) a leendő új bérlő bérleti szerződésének időtartama a cserélni szándékozó fél bérleti szerződésének időtartamára szól.

IV. RÉSZ

Vegyes rendelkezések

I. Fejezet

33. §.

Lakásnyilvántartás

(1) A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó, bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről (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.

34. §

Bérlőkijelölési nyilvántartás szabályai

- (1) A szociális alapú bérlakás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani.
- (2) A bérlakás iránti kérelemhez csatolni kell az igénylő, illetve a vele együtt költöző családtagjai jövedeleméről szóló
 - a.) a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónapra vonatkozó igazolásokat, valamint
 - b.) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot.
- (3) 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.
- (4) A szociális alapon bérlakást igénylőkről a Polgármester nyilvántartást vezet, mely nyilvántartást évente felülvizsgál.
- (5) E nyilvántartás tartalmazza a jogosult igénylő, illetve a vele együtt költöző családtagjai személyi adatait, a lakó- és tartózkodási helyét, az 5. §. (3) bekezdésében foglalt súlyozott szempontrendszer szerint számított pontok összegét, valamint az igénylő lakhatására vonatkozó adatait.
- (6) Az igénylő a kérelemben szereplő adatokban bekövetkezett változást, a változást követő 15 napon belül köteles a Polgármesteri Hivatal számára bejelenteni, a változásra vonatkozó, rendelkezésére álló igazolásokat, nyilatkozatokat bemutatni.
- (7) Az évenként aktualizált bérlőkijelölési nyilvántartásból az arra jogosult közvetlen módon, választ igénylőt a megüresedett lakás bérlőjéül.
- (8) 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.

II. Fejezet

35. §.

Lakáshasznosítási javaslat

(1) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások hasznosítására minden év február hónapjában a Polgármester hasznosítási javaslatot köteles elkészíteni.

(2) A hasznosítási javaslatban meg kell határozni:

- a.) az újonnan épülő, valamint a várhatóan megüresedő bérlakások számát,
- b.) a szociális alapon, és költségalapon bérbe adható lakások számát,
- c.) a lakbérek, a külön szolgáltatási díjak fizetési alakulását, helyzetét,
- d.) a szociális alapú önkormányzati bérlakások esetében a lakbérek összegének esetleges változását és a költségalapú önkormányzati bérlakások esetében a lakbérek mértékének emelését.

36. §.

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

(2) Az e rendeletben nem szabályozott esetekben az Ltv. rendelkezései az irányadóak.

(3) 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.

III. Fejezet

37. §

Hatáskörök, feladatkörök

(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 Mátészalkai Távhőszolgáltató Kft.-re bízta.

(2) Az önkormányzati tulajdonban és bérbeadás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, a Humánszolgáltatások Bizottsága, a Polgármester és a Mátészalkai Távhőszolgáltató Kft. látja el.

38. §

A Képviselő-testület feladata

- évente dönt a lakás hasznosítására vonatkozó előterjesztésről;
- meghatározza a Mátészalkai Távhőszolgáltató Kft. éves üzleti terve elfogadásával a Kft. kezelésére bízott ingatlanok felújítására, javítására, karbantartására vonatkozó keretösszeget;
- gyakorolja a II. fokot a Polgármesterhez és a Humánszolgáltatások Bizottságához rendelt I. fokú feladat-és hatáskörökben.

39. §

A Humánszolgáltatások Bizottsága feladata

- lefolytatja a költségalapú bérlakás bérbeadását megelőző pályáztatási eljárást;
- évente véleményezi az önkormányzati tulajdonú bérlakások hasznosítására vonatkozó előterjesztést;
- évente véleményezi a szociális alapú önkormányzati bérlakások lakbér összegének esetleges változására, valamint a költségalapú önkormányzati bérlakások lakbér mértékének emelésére vonatkozó előterjesztést;
- dönt a költségalapú bérlakásoknál a bérleti jogviszony keletkezéséről, a lakás bérbeadásáról;
- dönt a szociális alapú és nem szociális alapú önkormányzati bérlakások bérleti jogviszonyának keletkezéséről, a lakás bérbeadásáról.

40. §

A Polgármester feladata

- 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;
- a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében a nyilvántartást évente aktualizálja, a kérelmezők jövedelmi, vagyoni helyzetét évente felülvizsgálja;
- dönt a lakbértámogatás megállapításáról.

41. §

A kezelő szerv feladata

- (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 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, megszüntetése, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

III. Fejezet

42. §

Záró rendelkezések

(1) E rendelet 2008. május 5. napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Mátészalka Város Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletéről szóló 28/2004. (VII.9.) Ök. számú rendelete, valamint az azt módosító 45/2004. (XII.31.) számú rendelet, a 30/2005. (X.15.) számú rendelet 2.§ és 5.§-ai, a 13/2006. (IV.11.) számú rendelet és a 1/2008. (II.4.) számú rendelet, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérének mértékéről, a lakbértámogatásról szóló 7/1996. (IV.1.) Ok. számú rendelet, a 7/1997. (IV.30.) Ök. számú rendelet, a 8/2002. (VI.15.) Ök. számú rendelet és a 12/2004. (IV.1.) Ök. számú rendelet.

Szabó István
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző