

TERVEZET

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és helyiségek bérletének, elidegenítésének és elidegenítésük feltételeinek, valamint a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályairól szóló ___/2019. (__. __.) önkormányzati rendelet

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, továbbá 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Hajdúsámson Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2016. (I. 29.) önkormányzati rendelet 40. § (2) bekezdés 3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének Műszaki és Városfejlesztési Bizottsága, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében meghatározott érdekképviselői szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

A lakások bérbeadásának feltételei

A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya kiterjed a Hajdúsámson város önkormányzatának (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása

2. § (1) Szociális alapú önkormányzati bérlakás bérlőjéül – amennyiben az önkormányzat rendelkezik üres lakás bérléménnyel – határozatlan, vagy legfeljebb 5 évre szóló határozott időre azok a Hajdúsámson város közigazgatási területén lakóhellyel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok, vagy a jogszerűen Magyarországon tartózkodó állampolgárok, vagy az európai gazdasági térségbeli állampolgárok jelölhetőek ki, akiknek

- a) a családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a kérelem elbírálását megelőző 3 hónap átlagát tekintve nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200 %-át,
- b) vagyona neki, vagy a vele egy háztartásban élő hozzátartozójának nincs,
- c) akinek, illetve házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, valamint a vele együttműködő családtagjainak lakástulajdona, hasznélvezeti joga, állandó lakáshasználati joga vagy önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya nincs, vagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta,
- d) a kérelem benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakás bérletéből származó, az önkormányzatnál nyilvántartott tartozása nincs,
- e) akinek korábbi lakásbérleti szerződését az önkormányzat nem mondta fel.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő igénylők között a rendelet 2. melléklete szerinti pontrendszer alkalmazásával sorrendet lehet felállítani. Pontegyenlőség esetén a sorrendet sorsolással kell megállapítani. Fennálló bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelem esetén a pontrendszer alkalmazása teljeskörűen mellőzhető.

(3) Az önkormányzat képviselő-testülete szociális feladatkörben eljáró bizottsága (a továbbiakban: bizottság) a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket készíthet. A bizottság a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett írásbeli hozzájárulása alapján - az igénylés elbírálásáig, visszavonásáig, továbbá a lakásbérleti szerződés megszűnéséig – az adatvédelmi jogszabályoknak megfelelően kezeli.

(4) A szociális helyzetre vonatkozó személyes adatok mindazok az adatok, melyek az (1) bekezdés szerinti jogosultsági feltételek fennállásának megállapításához, valamint az 2. melléklet szerinti pontrendszer alkalmazásához szükségesek.

(5) Az igényeket írásban az önkormányzat képviselő-testületének, vagy bizottságának címzett, de a polgármesteri hivatalba eljuttatott kérelem formájában lehet benyújtani az (1) és (2) bekezdésben meghatározott szempontok szerinti elbírálásához szükséges adattartalommal.

(6) A lakásigénylőt akkor lehet névjegyzékbe venni, ha a kérelmező, vagy valamennyi vele együtt költöző családtagja megfelel az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek.

(7) A szociális intézményből elbocsátott személy részére történő másik lakás bérbeadása esetén a jelen § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(8) A bérlő kijelöléséről a képviselő-testület dönt és gyakorolja a bérbeadási jogokat.

Önkormányzati lakások költségelv alapján történő bérbeadása

3. § (1) Költségelven bére adott lakás bérlőjévé – amennyiben az önkormányzat rendelkezik üres lakás bérleménnyel – a kérelmező határozatlan, vagy legfeljebb 5 évre szóló határozott időre akkor jelölhető ki,

- a) ha neki, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjainak Hajdúsámson város közigazgatási területén lakástulajdona, haszonélvezeti joga, állandó lakáshasználati joga vagy önkormányzati tulajdonban lévő, továbbá szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya nincs, vagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta,
- b) a kérelem benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakás bérletéből származó, az önkormányzatnál nyilvántartott tartozása nincs,
- c) akinek korábbi lakásbérleti szerződését az önkormányzat nem mondta fel.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő személyek közül a rendelet 1. melléklete szerinti szempontrendszer alkalmazásával a legtöbb pontot szerzett kérelmezőt, pontegyenlőség esetén a legtöbb pontot szerzett jelentkezők közül sorsolással kiválasztott személyt szükséges kijelölni. Fennálló bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelem esetén a pontrendszer alkalmazása teljeskörűen mellőzhető.

(3) A költségelven bére adott lakás lakásbérleti díj követelésének biztosítására: pénzen, értékpapíron vagy egyéb, törvényben meghatározott pénzügyi eszközön a bérleti szerződésben erre irányuló megállapodással és az óvadék tárgyának átadásával az önkormányzat óvadékokat alapíthat, az óvadékokra vonatkozó, a Polgári Törvénykönyvben meghatározott rendelkezéseknek megfelelően.

(4) A bérleti szerződésben a bérlő és az önkormányzat megállapodnak abban, hogy az óvadék tárgya, vagy a biztosított követelés értékének változásakor a bérlő kiegészítő biztosíték nyújtására, továbbá az önkormányzat a túlzott biztosíték bérlő részére való kiadására köteles. A kiegészítő biztosíték az óvadék eredeti tárgyának sorsát osztja.

Az önkormányzati lakások költségelv alapján történő bérbeadása nem magánszemély kérelmező részére

3/A. § (1) A képviselő-testület döntése értelmében – a 3. §-ban foglaltakról eltérően – önkormányzati bérlakás költségelven bére adható nem magánszemélyek számára is, amennyiben a szervezet szociális, gyermekjóléti alapellátási célra kívánja azt igénybe venni.

(2) A bérleti szerződés határozatlan, vagy legfeljebb 5 évre szóló határozott időre köthető.

(3) E jogcímen történő bérbeadás esetén a 3. §-ban, az 5. § (1) bekezdésében, valamint a 6. §-ban foglaltak nem alkalmazandóak.

(4) A bérleti díj összege a magánszemélyek részére költségelv alapján bérbe adott lakás, bérleti díjával azonos módon kerül megállapításra.

A lakások bérbeadásának további feltételei

4. § (1) A bérlő a bérleményért a hasznos alapterület és a komfortfokozat alapján bérleti díjat köteles fizetni. A bérleti díj összegét a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(2) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben havonta, előre egy összegben, legkésőbb a hónap 10. napjáig köteles az önkormányzatnak megfizetni.

(3) A fizetendő lakbér összegét a lakás alapterület számításba vehető m²-ének és a lakbér mértékének szorzata alapján kell kiszámítani, és a kerekítés szabályai szerint forintra kerekítve megállapítani.

(4) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a bérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatások díját. Ebbe értendő bele az is, ha a bérlő közmű szolgáltatókkal külön szerződéssel nem rendelkezik.

5. § (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a bérelt lakásban lakni.

(2) Az önkormányzat a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt teljesítését egy naptári évben legalább két alkalommal ellenőrzi.

A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

6. § (1) A bérlőtársi szerződés a bérlő és a leendő bérlőtárs közös kérelmére köthető. A szerződést (írásbeli megállapodást) a kérelmező felek és az önkormányzat köti.

(2) A bérlőtársi szerződés megkötésének feltétele, hogy a leendő bérlőtárs – a bérleti jogviszony jellegétől függően – feleljen meg a 2. § (1) bekezdésében, vagy a 3. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(3) A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

(4) Az önkormányzattal fenti módon létrejött társbérleti szerződéses bérleti jogviszony (írásbeli megállapodás) megszűnése esetén a 12. §-ban foglalt rendelkezések irányadók.

II. Fejezet

A bérbeadáskor szerződő felek jogai és kötelezettségei

A felek megállapodásának tartalma a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában

7. § (1) Az önkormányzat szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.

(2) Az önkormányzat és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A felmerülő költségeket az önkormányzat ebben az esetben számla ellenében megtéríti a bérlőnek.

(3) Az önkormányzat gondoskodik

a) az épület karbantartásáról,

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(4) Az épülettel, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő, a (3) bekezdésben nem említett, egyéb kötelezettségek a bérlőt, valamint a bérlőket a lakás hasznos alapterületének arányában - terhelik, melyet saját maguk kötelesek elvégezni, vagy elvégeztetni.

(5) A szociális alapon bérebe adott lakások esetén a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, továbbá azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

(6) A költségalapú lakásbérleti jogviszony keretében a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, míg a pótlással és cserével kapcsolatos költségek az önkormányzatot terhelik.

(7) Az önkormányzat és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A munkák elvégzésének költségei a (8) bekezdésben foglalt kivételével a bérlőt terhelik.

(8) Amennyiben az (7) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is nő, a felmerülő költségeket az önkormányzat viseli.

(9) Amennyiben az önkormányzat és a bérlő megállapodnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles az önkormányzatnak megtéríteni.

(10) Ha a bérlemény karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása, vita esetén a bíróság állapítja meg.

A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei

8. § (1) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó, az önkormányzat részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 200 %-a, négy hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 300 %-a. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei

9. § (1) A bérlő a lakásba más személyt – házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével – az önkormányzat írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – az önkormányzat és a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(3) Az önkormányzat a hozzájárulását akkor tagadja meg, ha a befogadni kívánt személlyel az önkormányzat a lakásbérleti szerződést felmondta, mert

- a) a befogadni kívánt személy, vagy a vele együttlakó személyek az önkormányzattal, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítottak,
- b) a befogadni kívánt személy, vagy a vele együttlakó személyek az önkormányzattól bérelt lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálták, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használták.

(4) Az önkormányzat a hozzájárulását akkor is megtagadja, ha a bérlőnek a bérbeadó felé lakbér, vagy közüzemi szolgáltatók felé közüzemi díjhátraléka van.

(5) Az önkormányzat írásbeli hozzájárulásával befogadott személyek a bérleti jogviszony megszűnése esetén a 12. §-ban foglalt feltételek teljesülése esetén tarthatnak igényt elhelyezésre.

III. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony megszűnésének, valamint megszüntetésének esetei

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, továbbá a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok

10. § (1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.

(2) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik lakás bérbeadására is sor kerülhet abban az esetben, ha a bérlő megfelel – a bérleti jogviszony jellegétől függően – a 2. § (1) bekezdésében, vagy a 3. § (1) bekezdésében foglalt, feltételeknek.

(3) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

A cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértéke és feltételei

11. § (1) Az önkormányzat a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés felmondása esetén cserelakást ajánl fel.

(2) Az önkormányzat a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, ha

a) a bérlő lakhatása biztosított, és

b) nincs olyan önkormányzati bérlakás, mely cserelakásként megfelelő.

(3) A pénzbeli térítés mértéke az adott bérleményre független idegenforgalmi szakértő által meghatározott, a bérleményre vonatkozó ingatlanpiaci forgalmi értékének 25 %-a.

Az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is

12. § A lakásbérleti szerződés megszűnését követően a lakásban visszamaradó személy másik lakásra akkor tarthat igényt, ha az önkormányzat a beköltözéskor írásban megkötött megállapodásban erre kötelezettséget vállalt, és fenn állnak személyére a szociális alapon történő lakás bérbeadás 2. § (1) bekezdése szerinti feltételei.

A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei

13. § (1) Bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás egy részét bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, határozott időre, legfeljebb egy évre, lakás céljára albérletbe adhatja. Az albérleti szerződést írásba kell foglalni.

(2) Albérleti jogviszony csak úgy létesíthető, hogy a lakásban lakó személyek mindegyikére legalább hat négyzetméter terület jusson.

a) Nem adható hozzájárulás az egész lakás, az egyszobás, valamint a szükséglakás albérletbe adásához.

b) Ha bérlő bérleti jogviszonya bármely okból megszűnik, albérlo elhelyezésére bérbeadó kötelezettséget nem vállal.

(3) Ha bérlő bérbeadó hozzájárulása nélkül adja a lakást vagy annak egy részét albérletbe, a bérelt lakást bérbeadó cserelakás biztosítása nélkül felmondhatja.

IV. Fejezet Lakbértámogatás

A lakbértámogatás mértéke, a jogosultság feltételei és eljárási szabályai

14. § (1) Az önkormányzat képviselő-testülete szociális feladatkörben eljáró bizottsága a rászorult, szociális alapon bérbe adott bérlakást bérlők részére lakbértámogatást nyújt.

(2) A lakbértámogatásra való jogosultság feltétele, hogy

- a) a háztartásban az egy főre számított havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200%-át nem haladja meg,
- b) a lakásfenntartás havi költségének a háztartás havi összjövedelméhez viszonyított legalább aránya a jövedelem 30%-át meghaladja.

(3) A támogatás összege 2 500 Ft/hó.

(4) A kérelem évente két alkalommal nyújtható be április és október hónapokban

(5) A lakbértámogatás megállapításánál figyelembe vett költség: a lakbér vagy albérleti díj, a közös költség, a szemétszállítás költségei, valamint a villanyáram, a víz- és gázfogyasztás, valamint a tüzelőanyag költségei.

(6) Lakbértámogatás ugyanazon lakásra csak egy jogosultnak állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek és háztartások számától.

(7) Az (1) bekezdés alkalmazásában külön lakásnak kell tekinteni a társbérletet, az albérletet és a jogerős bírói határozattal megosztott lakás lakrészeit.

15. § (1) A kérelmet Hajdúsámson Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatalában kell benyújtani. A benyújtott kérelmeket a jegyző államigazgatási eljárás keretében történő döntésre előkészíti.

(2) A jogosultsági feltételek közül a kérelmező a kérelmében saját, valamint a vele egy háztartásban lakó személyek adatairól, jövedelmi viszonyairól, a lakbértámogatás megállapításánál figyelembe vehető költségekről köteles nyilatkozni, továbbá a jövedelmi adatokra vonatkozó bizonyítékokat a kérelem benyújtásával egyidejűleg becsatolni.

(3) A jövedelem igazolásához csatolni kell:

- a) havonta rendszeresen mérhető jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző három hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolást,
- b) munkanélküli járadékról, egyéb álláskeresői támogatásról a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátás igazoló szelvényét, ennek hiányában a munkaügyi kirendeltség által kiállított igazolást,
- c) a társadalombiztosítás keretében folyósított ellátások esetében a kérelem benyújtását megelőző hónapban kifizetett ellátás igazoló szelvényét, ennek hiányában az utolsó havi bankszámla kivonatot,
- d) vállalkozó esetében az illetékes NAV igazolását, a kérelem benyújtását megelőző gazdasági év személyi jövedelemadó alapjáról,
- e) egyéb jövedelmek esetében a kérelmező a pénzbeli és természetbeni szociális ellátások igénylésének és megállapításának, valamint folyósításának részletes szabályairól szóló 63/2006. (III. 27.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti formában, felelőssége tudatában tett nyilatkozatát a havi átlagos nettó jövedelméről.

(4) A költségekről szóló nyilatkozathoz csatolni kell a bérleti jogviszony létrejöttétől, de legfeljebb a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapra vonatkozó a szemétszállítás költségeit, valamint a villanyáram, a víz- és gázfogyasztás, valamint a tüzelőanyag költségeit igazoló számlákat.

(5) A támogatást határozatlan időre kell megállapítani, a hatáskör gyakorlója a jogosultság fennállását az ellátás megállapítását követően naptári évenként egy alkalommal felülvizsgálja, és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(6) A lakbértámogatással kapcsolatos döntési hatáskört a szociális bizottság gyakorolja.

(7) Meg kell szüntetni a lakbértámogatást annak, akinek a támogatás folyósítása időtartama alatt egy hónapot meghaladó lakbértartozása keletkezik.

V. Fejezet **A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása**

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejötte, a felek jogai és kötelezettségei

16. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejötte, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni:

(2) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.

(3) A pályázati felhívást hirdetmény útján kell közzétenni.

(4) A hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) A helyiség címét, műszaki adatait, közművesítettségére vonatkozó adatokat.
- b) A bérlet időtartamát.
- c) A helyiség milyen tevékenység céljára igényelhető.
- d) A bérleti díj összegét, licitálás esetén a licitemelés összegét.
- e) A bérleti díj induló versenyrát a polgármester határozza meg.
- f) A pályázat benyújtásának, vagy a jelentkezésnek a módját, helyét, határidejét.
- g) A bánatpénz összegét, mely az induló versenyrát (egy havi bérleti díj) egy évre vetített összegének a 15%-a.

(5) A bérbeadásra kiírt helyiségek bérleti jogát a pályázatok és jelentkezések alapján, nyilvános versenytárgyaláson lehet elnyerni. A bérleti jogot a helyiségért legnagyobb bérleti díjat fizető pályázó nyeri el.

(6) Önkormányzati helyiség legfeljebb öt évre adható bérbe. A bérleti jog kölcsönös megegyezéssel, pályázati kiírás nélkül, ismételten megújítható.

(7) A bérbeadási jogokat, átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

(8) A bérleti szerződést írásba kell foglalni.

A bérbeadási hozzájárulás szabályozása

17. § A bérleti jogviszonyt az elhalt bérlő házastársa és egyenes ági leszármazottja jogosult folytatni, amennyiben a helyiségben ugyanazon vállalkozási tevékenységet kívánják folytatni.

A helyiség bérleti jogának átruházása

18. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. A hozzájárulás megadásának feltétele:

- a) az új bérlő az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel rendelkezik,
- b) tevékenysége külön jogszabályi rendelkezésbe nem ütközik,
- c) tevékenysége a környezet nyugalma nem zavarja,
- d) a bérleti díj nem lehet alacsonyabb a korábbi bérlő esetében fizetett bérleti díjnál.

(2) A határozott idejű bérleti jog a jogviszonyból még fennálló időre ruházható át. A hozzájárulás nélküli bérleti jog átadás, illetve bérleménycsere a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

Szolgálati lakásra vonatkozó eltérő rendelkezések

19. § A szolgálati lakásokra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) foglalt rendelkezések az irányadóak, azzal, hogy a bérleti díjak a költség alapon bérbe adott lakások díjával azonosak.

VI. Fejezet A lakások elidegenítése

20. § (1) A lakások elidegenítéséről a polgármester javaslata alapján a képviselő-testület határoz, ha azok fenntartása, a bérbeadót terhelő munkálatok költségigénye miatt nem gazdaságos, nem indokolt. A lakások elidegenítését a bérlők is kezdeményezhetik.

(2) Elővásárlási jog illeti meg:

- a) a bérlőt,
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban,
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában,
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(3) A képviselő-testületnek az elidegenítésre kijelölt lakásokra vonatkozó határozatát a helyben szokásos módon, a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztés útján közzé kell tenni, kivéve, ha az elidegenítést a lakásban lakó bérlő kezdeményezte.

(4) A határozat tartalmazza a lakás adatait, a vételárat, a vásárlási szándéknyilatkozat benyújtásának határidejét, az ajánlattétel fenntartásának idejét.

(5) A lakásokat meghirdetésük előtt ingatlanforgalmi szakértővel fel kell értékelteni.

(6) Az elővásárlási joggal érintett lakásban lakó bérlőket írásban tájékoztatni kell a vételár ajánlatról és a fizetési feltételekről. A bérlő a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat arról, hogy él-e elővásárlási jogával. A határidő elmulasztása az ajánlat elutasítását jelenti, melyre a jogosult figyelmét az ajánlatban fel kell hívni.

(7) Ha az elővásárlási joggal érintett lakások bérlői elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni, harmadik (kívülálló) személy részére 5 évig csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni a lakást.

A lakások vételára, fizetési feltételek

21. § (1) A vételár megállapításának alapja az ingatlan forgalmi értéke.

(2) A vételárat a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága, az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő, a lakás alapterülete és komfortfokozata, valamint a lakottság ténye figyelembevételével kell megállapítani.

(3) Bérleti szerződés alapján felmerült, folyamatban lévő költségdifferenciák a vételárban realizálhatók.

(4) A vételár mértéke a rendelet 21. §-ában foglaltak alapján kialakított ár 90 %-a.

22. § (1) Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 10 %-át köteles a vevő egy összegben megfizetni.

(2) A vételárhátralék legfeljebb 25 évi részletfizetés mellett teljesíthető.

(3) A vételárhátralék után fizetendő kamat mértéke legfeljebb évi 20 %.

(4) A vételár szerződés kötés kori egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 15 % kedvezmény illeti meg.

(5) Ha a vevő a szerződéskötés kor egy összegben megfizeti a vételár 50 %-át, a fennmaradó vételárhátraléokra 12,5 % kedvezmény illeti meg. Az így fennmaradó összeget havi egyenlő részletekben kamatmentesen fizetheti meg a szerződéskötéstől számított két éven belül.

(6) Ha a vevő vállalja, hogy a szerződéskötés kor 10 % vételárelőleg befizetése után fennmaradó vételárhátralékot 5 éven belül megfizeti, a kamat mértéke évi 10 %.

(7) A képviselő-testület kamatmentességet biztosít a vevőnek abban az esetben, ha:

- a) három vagy több kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik,
- b) családjában az egy főre jutó jövedelem a minimálbér alatt van,
- c) tartós egészségkárosodása van, vagy betegségben szenved.

23. § (1) Üresen álló önkormányzati bérlakást árverés útján lehet elidegeníteni.

(2) Az árverési alapár a forgalmi értékkel azonos.

(3) Az árverésen értékesített lakás vételárát egy összegben kell megfizetni.

(4) Az árverésre történő jelentkezés módját és feltételeit a képviselő-testület árverési hirdetményen történő kifüggesztéssel kell közzé tenni.

(5) A hirdetményben közölni kell a lakás ingatlan nyilvántartási adatait, címét, jellegét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a foglaló összegét, a jelentkezési határidőt, az árverés időpontját és helyét. Lehetőséget kell biztosítani az érdeklődőknek arra, hogy az árverésre kijelölt lakást megtekinthessék.

(6) Az árverésen csak olyan személy vehet részt, aki a foglaló összegét letétbe helyezte a polgármesteri hivatal pénztárába.

(7) Ha az árverés nyertese az árveréstől számított 8 napon belül nem köt szerződést a foglalót elveszíti.

(8) Ha a nyertes visszalép, akkor a második legtöbbet ígérő árverési vevővel kell szerződést kötni az általa felajánlott vételárért.

(9) Az értékesítés meghiúsulása esetén új árverési hirdetményt kell kibocsátani. A megismételt árverésen a szerződéskötést megtagadó árverési vevő nem vehet részt.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

24. § (1) Csak az a helyiség idegeníthető el, melyet a képviselő-testület elidegenítésre kijelölt.

(2) A vételár összege az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott helyi forgalmi érték.

(3) A bérlő részére történő értékesítés esetén a helyiség vételárából le kell vonni az általa befizetett igénybevételi vagy használatbavételi díjat.

(4) Az üresen álló helyiség árverés útján idegeníthető el. Az árverés szabályai megegyeznek az üresen álló lakások árverésének szabályaival.

Az elidegenítés közös szabályai

25. § (1) A vételár teljes kifizetéséig az ingatlan nyilvántartásba jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat lehet bejegyezni Hajdúsámson Város Önkormányzata javára a vételárhátralék és járulékai erejéig.

(2) Az önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a lakás és helyiség tulajdonjogának átruházásához hozzájárulni csak a vételár-hátralék és járulékai kiegyenlítése után lehet.

(3) Ha a vevő 3 hónapon keresztül a törlesztő részletet nem fizeti, részére 30 napos határidő kifizetésével a teljes hátralék kifizetésére szóló felhívást kell kézbesíteni.

26. § (1) A lakások elidegenítésekor az eladót terhelik a társasházzá alakítással és az egyszeri értékbecsléssel, valamint az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos költségek.

(2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásával járó költségek a vevőt terhelik.

27. § A képviselő-testület az árverés lebonyolítását a polgármesteri hivatalra, az adásvételi szerződések megkötését a polgármesterre bízta.

VII. Fejezet

A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályai

28. § Az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek az Ltv. 62. § (3) bekezdésében előírt felhasználási célokra fordíthatóak.

29. § A képviselő-testület a törvényben előírt felhasználási célok közül más célra nem teszi lehetővé a 28. § szerinti bevételek felhasználását.

Önkormányzati tulajdonú lakás felújítása, új lakás építése

30. § Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lakóépületek felújítása, korszerűsítése, új lakás építése esetén e munkák fedezeteként felhasználhatóak a jelen rendeletben megjelölt bevételek.

31. § (1) A lakás felújításra, új lakás építésére fordítható keretösszegről, a beruházások és felújítások rendjéről a képviselő-testület dönt.

Használt lakás vásárlása

32. § (1) Az önkormányzat a jelen rendelet szerinti bevételéből szociális bérlakás céljára használt lakást vásárolhat.

(2) A vásárlásról a képviselő-testület dönt.

Építési telkek kialakítása

33. § (1) Lakásépítés céljára alkalmas telkek kialakítása érdekében a jelen rendeletben megjelölt bevételek felhasználhatók:

- a) a település rendezési tervében lakóövezetbe vagy tartalék lakóövezetbe sorolt ingatlanok megvásárlására,
- b) építési telkek kialakításának költségei fedezeteként,
- c) a lakóövezetbe szükséges közműhálózat terveinek elkészítésére és a közműhálózat kiépítésére,
- d) utak stabilizált földút szintű kialakítására.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerint közműhálózat kiépítésekor a meglévő és az építési telkek kialakítását gátló közművek kiváltására, az elektromos áram, a vezetékes ivóvíz, a szennyvízcsatorna-hálózat, a gázvezeték-hálózat, valamint a csapadékvíz-elvezetés és a közvilágítás kiépítése költségei fedezetként kerülhet sor a bevételek felhasználására.

34. § A 33. §-ban meghatározott felhasználási célokról és keretösszegekről a képviselő-testület dönt.

VIII. Fejezet
Záró rendelkezések

Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

35. § (1) A bérbeadó – jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében szükségesek, illetőleg azon adatokat, melyek ezzel kapcsolatosan a tudomására jutottak

(2) E rendeletben előírt adatszolgáltatásra – elsősorban jövedelmi, vagyoni helyzetükre vonatkozóan – kérelmezőt, a bérlőt, valamint a bérlővel együtt lakó, vagy vele együtt költöző személyeket a tulajdonos, illetve a bérbeadó felhívhatja, melynek köteles eleget tenni.

(3) A bérlakások és helyiségek tekintetében a tulajdonos önkormányzat (polgármesteri hivatal), valamint a bérbeadó az (1) és (2) bekezdés alapján tudomására jutott adatokra vonatkozóan köteles betartani az adatvédelmi jogszabályokat, az ebből adódó bárminemű jogsérelemért felelősséggel tartozik.

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések

36. § (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Jelen önkormányzati rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:

- a) Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások, és helyiségek bérletének, és elidegenítésük feltételeinek szabályairól szóló 14/2006. (III. 31.) önkormányzati rendelete,
- b) Hajdúsámson Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályairól szóló 20/1999. (IX. 23.) ÖR. számú rendelete,
- c) Hajdúsámson Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 11/1996. (X. 24.) ÖR. számú rendelete.

Pontrendszer a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások bérbeadásához

Megnevezés	Pont
Együtt költöző kiskorú gyermek (saját, örökbe fogadott, nevelt) száma saját háztartásban	
- 1 gyermek után	1
- 2 gyermek után	2
- 3 gyermek után	3
- 4 és több gyermek után	4
Kérelmező rendszeres jövedelme (a pályázat benyújtását megelőző egy adóév személyi jövedelemadóról szóló törvény szerinti jövedelem alapján)	
- pályázónak, vele együtt költöző családtag(ok)nak nincs rendszeres jövedelme	1
- pályázó(k)nak van rendszeres jövedelme	2
- pályázónak, vele együtt költöző családtag(ok)nak van rendszeres jövedelme	3
Az egy főre eső jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíjminimum összegét	
- nem éri el	1
- eléri, de kevesebb, mint másfélszerese	2
- másfélszeresét eléri, de kevesebb, mint kétszerese	3
- kétszeresét eléri, vagy meghaladja	4
Hitelt érdemlően igazolja, hogy Hajdúsámson Város közigazgatási területén	
• családtagként lakik	1
• bérletben, albérletben lakik	2
Pénzügyintézetnél kötött lakás-élőtakarékosági betét éves megtakarítása eléri, vagy meghaladja az 50.000 Ft-ot	
• 1 évnél fiatalabb kötvény esetén	1
• 1 évet elérő vagy meghaladó korú kötvény esetén	2
Az önkormányzat által megállapított 3 havi bérleti díj óvadékként történő megfizetését	
- nem vállalja	1
- vállalja	2
Szerezhető összes	17

Pontrendszer a szociális alapon meghatározott lakbérű bérlakások bérbeadásához

Megnevezés	Pont
Együtt költöző kiskorú gyermek (saját, örökbe fogadott, nevelt) száma saját háztartásban	
- 1 gyermek után	1
- 2 gyermek után	2
- 3 gyermek után	3
- 4 és több gyermek után	4
Az igénylő rokkant, súlyosan egészségkárosodott	3
Az igénylő a háztartásában ápolat, gondozott személyre tekintettel ápolási díjban részesül	2
Az igénylő rokkant, súlyosan egészségkárosodott személlyel él közös háztartásban, de utána ápolási díjban nem részesül	1
Szerezhető összes	10

3. melléklet**A lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelví vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértéke**

Bérleti díjak összege a bérlakások bérbeadásához:

<i>komfortfokozat</i>	<i>költségelapon bére adott lakás díja (m2/hó)</i>	<i>szociális alapon bére adott lakás díja (m2/hó)</i>
<i>összkomfortos</i>	500	350
<i>komfortos</i>	350	300
<i>félkomfortos</i>	200	150
<i>komfort nélküli</i>	150	100
<i>szükséglakás</i>	50	40