Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének

**12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelete**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 2. számú mellékletében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti feladatkörében eljárva, a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2022. (II. 25.) önkormányzati rendelet 2. sz. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Berettyóújfalu Város Önkormányzata Humánpolitikai Bizottsága és Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

*I. Fejezet*

*A rendelet hatálya*

**1. §**

A rendelet hatálya kiterjed a Berettyóújfalu Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség), azok bérbeadására és elidegenítésére, továbbá az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérlőire.

*II. Fejezet*

*A bérbeadói jogok gyakorlása*

**2. §**

(1) A képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakásokra és helyiségekre vonatkozó bérbeadói jogok közül a bérleti jogviszony létesítésére irányuló pályázat kiírásának jogát, a bérlő kijelölésére, kiválasztására vonatkozó jogot, valamint a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításáról szóló döntés meghozatalának jogát a 8. §-ban, 12. §-ban és 13. §-ban foglaltak kivételével a polgármesterre ruházza.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakásokra és helyiségekre vonatkozó bérbeadói hozzájárulás megadásának, megtagadásának jogát a képviselő-testület a polgármesterre ruházza.

(3) A törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott, önkormányzati tulajdonú lakásokra vonatkozó egyéb bérbeadói jogokat és kötelezettségeket külön megállapodás alapján az Önkormányzat tulajdonában lévő Herpály-Team Kft. gyakorolja. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Herpály-Team Kft.-vel a megállapodást megkösse, módosítsa.

*III. Fejezet*

*A lakások bérletére vonatkozó rendelkezések*

**1. Általános szabályok**

**3. §**

(1) Önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása csak lakás céljára történhet.

(2) A bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét - annak időtartamának és a távollét alatti tartózkodási helyének megjelölésével – a távollét megkezdését követő öt napon belül köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(3) Bérleti jogviszony az alábbi jogcímeken létesülhet:

*a)* pályázat elnyerésének jogcímén szociális helyzet, vagy nem szociális helyzet alapján,

*b)* nyugdíjasházi lakásba történő bérlőkijelölés alapján,

*c)* a nem az önkormányzatot megillető bérlőkijelölési jog gyakorlása alapján,

*d)* átmeneti elhelyezés jogcímén,

*e)* a lakásbérleti jog folytatásának jogcímén,

*f)* cserelakás felajánlásával az Ltv. 23. § (3) bekezdés és 26. § (1) bekezdés szerinti esetekben.

**4. §**

(1) A 3. § (3) bekezdés a) és f) pontjai alapján lakásbérleti jogviszony határozott idejű, legfeljebb 5 évre szóló lakásbérleti szerződéssel létesíthető.

(2) Amennyiben a bérleti szerződés 5 évnél rövidebb időtartamra kerül megkötésre, a bérleti jogviszony a bérlő írásbeli kérelmére akár több alkalommal is meghosszabbítható az 5 éves időtartam lejártáig, ha a bérlő a bérlet időtartama alatt az Ltv-ben, a jelen rendeletben és a bérleti szerződésben előírt valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, valamint továbbra is megfelel a bérbeadás feltételeinek.

(3) A jelen rendelet hatályba lépésekor érvényben lévő határozott időtartamú lakásbérleti szerződések vonatkozásában – tekintettel arra, hogy a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (1) bekezdése alapján a bérleti szerződések a bérlők veszélyhelyzet ideje alatt megtett egyoldalú írásbeli nyilatkozataival 2022. december 31-ig meghosszabbodtak – a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányuló kérelem benyújtása és annak elfogadása esetén a maximális 5 éves időtartam számítása 2023. január 1-től indul.

(4) Amennyiben a bérlő nem felel meg a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek, a bérleti jogviszony meghosszabbításáról méltányosság alapján lehet dönteni. Ebben az esetben a bérleti szerződés legfeljebb 6 hónappal hosszabbítható meg.

(5) Szociális rászorultság változatlan fennállása esetén a lakásbérleti szerződést a bérlőnek az 5 éves időtartam lejártát megelőzően benyújtott kérelmére legfeljebb 1 évi időtartamra meg lehet hosszabbítani.

(6) A bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányuló kérelmet a bérlő a bérleti szerződés lejáratának időpontja előtt legalább 15 nappal köteles benyújtani az Önkormányzathoz.

**5. §**

(1) Amennyiben a bérleti szerződés megkötésére jogosult személy a bérbeadó értesítésének kézhezvételétől számított 15 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, a bérbeadó írásban szerződéskötésre felszólítja azzal, hogy ha 5 napon belül szerződéskötésre nem jelenik meg, akkor a szerződéskötésre a pályázati eljárásban megállapított rangsorban következő személy válik jogosulttá.

(2) Ha a bérleti szerződést megkötő személy a szerződésben megjelölt időpontban, illetve az azt követő nyolc napon belül a lakást önhibáján kívül nem veszi birtokba, az eljárást a (1) bekezdésben foglaltak szerint kell lefolytatni.

**6. §**

A bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

**7. §**

(1) Önkormányzati lakásban megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére, a megüresedéstől számított 15 napon belüli írásbeli kérelmére kiadható.

(2) A lakbér mértékét a terület növekedésével arányos mértékben növelten kell megállapítani.

(3) A lakrész csak a bérlő részére megállapított bérleti idő tartamáig utalható ki.

**2. A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása**

**8. §**

(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az a nagykorú magyar állampolgár jogosult,

*a)* akinek – a vele együtt költöző személyeket is beleértve – családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át, valamint egyedülálló esetében a 250 %-át, és

*b)* akinek - a vele együtt költöző személyeket is beleértve – nincs a tulajdonában rendeltetésszerű használatra alkalmas lakás, vagy nem rendelkezik lakás holtig tartó haszonélvezeti jogával.

(2) E rendelet alkalmazásában jövedelem a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem.

(3) Nem jogosult szociális helyzet alapján bérlakásra,

*a)* akinek a tulajdonában, illetve a vele együtt költözők tulajdonában lévő vagyon meghaladja a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott mértéket, vagy

*b)* aki a pályázat során szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára az elbírálásnál jogtalan előnyt jelentenek, valamint aki a pályázat elbírálása szempontjából jelentős tényt, adatot elhallgat.

(4) Az (1) bekezdés b) pontjában és a (3) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően jogosult szociális helyzet alapján bérlakásra az a személy, akinek, vagy a vele együtt költözőnek haszonélvezeti joggal terhelten került lakás a tulajdonába és a haszonélvező bent lakik.

(5) Szociális helyzet alapján komfort nélküli, félkomfortos és komfortos lakások adhatók bérbe, valamint az összkomfortos lakások közül a TOP-4.3.1-16-HB1-2017-00007 azonosítójú, Leromlott városrész rehabilitációja tárgyú pályázat keretében felújított, Berettyóújfalu, Csalogány u. 10. szám alatti sorház 6 összkomfortos lakása. A bérleti díjak mértékét az 1. melléklet tartalmazza.

(6) A beérkezett pályázatokat Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete Humánpolitikai Bizottsága megvizsgálja és rangsorolja, mely alapján a Képviselő-testület jelöli ki a bérlő személyét.

(7) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek meglétét határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén évente, határozott idejű bérleti jogviszony esetén a jogviszony meghosszabbítása iránti kérelem elbírálása során, de legalább évente felül kell vizsgálni.

(8) Ha a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy az (1) bekezdés a) pontjában vagy a (3) bekezdés a) pontjában meghatározott jövedelmi, vagyoni feltételek már nem állnak fenn, költségelvű lakbért kell megállapítani, melynek összege az 1. melléklet 6. pontjában meghatározott összeg.

**3. A lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadása**

**9. §**

(1) Nem szociális helyzet alapján költségelven, vagy piaci alapon annak adható bérbe lakás, aki a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján szociális alapon bérlakásra nem jogosult és akinek, illetve a vele együtt költözőnek nincs a tulajdonában, haszonélvezetében rendeltetésszerű használatra alkalmas lakás.

(2) Nem szociális helyzet alapján komfortos és összkomfortos lakások adhatók bérbe.

(3) A lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén a bérleti szerződés megkötésének előfeltétele, hogy a leendő bérlő a bérbeadó részére megfizessen két havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot. Az óvadék összegével a bérleti szerződés megszűnésekor el kell számolni. A bérbeadó az óvadék összegéből levonhatja a bérlővel szemben a bérleti jogviszonnyal összefüggésben fennálló követeléseit, az ezt meghaladó összeget a bérlő részére az elszámolást követő 15 napon belül vissza kell fizetni. Az óvadék összege után a bérbeadó nem fizet kamatot.

**4. A lakás bérbeadása pályázat útján, a pályázati eljárás szabályai**

**10. §**

(1) A lakás szociális helyzet alapján és nem szociális helyzet alapján történő bérbeadására pályázatot kell kiírni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

*a)* a bérbeadó megnevezését,

*b)* a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotának jellemzőit,

*c)* azt, hogy a lakás bérbeadására szociális helyzet alapján vagy nem szociális helyzet alapján kerül sor,

*d)* a fizetendő bérleti díj mértékét, piaci alapú bérbeadás esetén a lakbér minimális összegét, mely megegyezik a költségelvű lakbér összegével,

*e)* a pályázaton való részvétel, illetve a pályázat elbírálásának feltételeit,

*f)* a pályázat benyújtásának feltételeit, helyét, módját és határidejét, valamint a csatolandó mellékleteket,

*g)* a lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatót,

*h)* a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén a leendő bérlőt terhelő kötelezettségeket, az elvégzendő munkálatok jellegét, határidejét, a költségek viselésének módját és feltételeit,

*i)* a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket.

**11. §**

(1) A pályázati kiírást a Bihari Hírlapban, a Berettyóújfalui Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és a város honlapján (www.berettyoujfalu.hu) kell megjelentetni. A pályázati kiírást a Berettyóújfalui Polgármesteri Hivatal pénzügyi irodáján is el kell helyezni. A pályázat benyújtására – a város honlapján történő megjelenéstől számított – legalább 30 napos határidőt kell biztosítani.

(2) A pályázatot az erre a célra rendszeresített, ingyenesen beszerezhető formanyomtatványon kell benyújtani a pénzügyi irodához. A formanyomtatvány tartalmát – e rendelet keretei között – a polgármester határozza meg.

(3) A pályázatnak tartalmaznia kell:

*a)* a pályázó nevét, lakcímét és egyéb személyazonosító adatait,

*b)* a megpályázott lakás címét,

*c)* a pályázóval együtt költöző személyek nevét, személyazonosító adatait és a közöttük fennálló rokonsági kapcsolat megjelölését,

*d)* a pályázó nyilatkozatát arról, hogy megfelel a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek, vállalja a pályázati kiírásban meghatározott kötelezettségek teljesítését, továbbá hozzájárul a személyes adatai kezeléséhez,

*e)* szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázó és a vele együtt lakó-, illetve a vele együtt költöző személyek jövedelmi és vagyoni helyzetére vonatkozó adatokat és igazolásokat, valamint a jelenlegi lakáskörülményeire vonatkozó adatokat,

*f)* a pályázat elbírálása szempontjából lényeges egyéb adatokat, tényeket és körülményeket,

*g)* a pályázónak azon nyilatkozatát, hogy az általa közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

(4) Piaci alapon hasznosított lakás esetén a bérleti szerződést azzal a pályázóval kell megkötni, aki a legmagasabb bérleti díjra tesz ajánlatot, amennyiben egyetlen pályázat érkezik, e pályázóval kell megkötni a szerződést.

(5) A pályázat elbírálása során az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő személyek közül előnyben kell részesíteni

*a)* aki a pályázat kiírását megelőző három évben Berettyóújfalu város közigazgatási területén folyamatosan bejelentett lakóhellyel rendelkezik és életvitelszerűen itt is él,

*b)* a gyermekét egyedül nevelő szülőt,

*c)* akinek háztartásában 18 éven aluli gyermek van,

*d)* aki, vagy a vele együtt költöző személy súlyos egészségkárosodásban szenved,

*e)* aki hajléktalan.

**5. A nyugdíjasok házában levő lakások bérbeadása**

**12. §**

(1) A nyugdíjasok házában levő önkormányzati bérlakások az önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti jogviszonnyal és lakástulajdonnal nem rendelkező nyugdíjas vagy öregségi nyugdíjkorhatárt elért személyek határozatlan időre szóló elhelyezésére szolgálnak.

(2) Nyugdíjasházi bérlakás bérleti jogát a város honlapján, vagy a Berettyóújfalui Polgármesteri Hivatal pénzügyi irodáján beszerezhető igénylőlap benyújtásával lehet igényelni.

(3) A bérlő személyét a Humánpolitikai Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület jelöli ki.

(4) A nyugdíjasok házában levő bérlakás bérlőjéül egyedülálló személyt vagy házaspárt lehet kijelölni.

(5) A nyugdíjasok házában levő lakásra fennálló bérleti jogot elcserélni csak a nyugdíjasok házába való elhelyezési feltételeknek megfelelő személlyel lehet.

**6. A nem az Önkormányzatot megillető bérlőkijelölési joggal érintett lakásokra vonatkozó rendelkezések**

**13. §**

(1) A Berettyóújfalu, Herpály utcai volt kórházi szolgálati lakások vonatkozásában a Gróf Tisza István Kórházzal megkötött megállapodás alapján a bérlőkijelölési jogot a Gróf Tisza István Kórház főigazgatója gyakorolja.

(2) A Berettyóújfalu, Bessenyei ltp. 22. 2/8. számú lakás vonatkozásában megállapodás alapján a bérlőkijelölési jogot a Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság főkapitánya gyakorolja.

(3) Ha a bérlőkijelölési joggal érintett lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlőkijelölésre jogosultat fel kell hívni, hogy hogy haladéktalanul közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadás azon feltételeit, amelyekre a megállapodás feljogosítja.

**7. Átmeneti elhelyezés céljából történő bérbeadás**

**14. §**

(1) Azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet (pl. tűzeset, elemi csapás, stb.) bekövetkezése esetén – az eset összes körülményeinek mérlegelése alapján - a polgármester döntése alapján átmeneti elhelyezés céljából is bérbe lehet adni lakást. Ebben az esetben a lakás bérbeadásának alapját képező egyéb feltételek vizsgálata mellőzhető.

(2) Átmeneti elhelyezés céljára szolgáló elhelyezés esetében a bérleti jogviszony időtartama legfeljebb három hónap lehet, amelyet a polgármester indokolt esetben további három hónappal meghosszabbíthat.

**8. A bérleti szerződés tartalma**

**15. §**

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

*a)* a bérlő, valamint a vele együtt költöző személyek nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét,

*b)* a lakás címét, helyrajzi számát, hasznos alapterületének nagyságát, komfortfokozatát, a lakás helyiségeit,

*c)* önkormányzati tulajdonjogára utalást, bérbeadás jogcímét,

*d)* a lakás birtokba adásának időpontját, a bérleti jogviszony időtartamát, feltételeit, a fizetendő lakbér összegét, és megfizetésének módját, időpontját,

*e)* ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, a bérlőt terhelő kötelezettségeket, az elvégzendő munkálatok jellegét, határidejét, a költségek viselésének módját és feltételeit,

*f)* a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő kötelezettségeit,

*g)* a lakásba fogadás szabályait,

*h)* a bérlő lakás és udvara fenntartásával és állagmegóvásával kapcsolatos feladatait, kötelezettségeit,

*i)* tájékoztatást a bérleti szerződés meghosszabbításának lehetőségéről,

*j)* azt a kikötést, hogy a bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni,

*k)* az alábbi, felmondási alapul szolgálható okokat:

*ka)* bérleti díj és közüzemi díjak nem fizetése,

*kb)* a bérlő a lakásban nem lakik életvitelszerűen,

*kc)* a lakásban és a szomszédos lakásokban lakók nyugalmát zavarja, vagy velük szemben az együttélés általánosan elfogadott követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít,

*kd)* a lakást vagy a lakáshoz tartozó közös használatú helyiségeket nem rendeltetésszerűen, nem szerződésszerűen használja, különösen, ha szándékosan rongálja, beszennyezi, vagy azok tisztántartásáról nem gondoskodik,

*ke)* a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélküli befogadás és albérletbe adás esetén a bérbeadói felszólítások nem teljesítése.

**9. A felek jogai és kötelezettségei**

**16. §**

(1) A Herpály-Team Kft. a lakást a bérlő részére a bérleti szerződésben meghatározott időpontban, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át.

(2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával elismeri.

(3) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő abban állapodnak meg, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, a bérbeadó költségtérítésként a mindenkori átlagos, gazdaságos munkamenetben elfogadható összeget veheti figyelembe. Ebben az esetben a bérlő választása szerint költségeinek megtérítésére vagy bérbeszámításra jogosult.

(4) A Herpály-Team Kft. önkormányzati bérlakások üzemeltetése során ellátandó feladatai:

*a)* nyilvántartja, beszedi és kezeli a lakbéreket és a jogcím nélküli lakáshasználók lakáshasználati díját,

*b)* gondoskodik arról, hogy a lakás beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kerüljön a bérlő birtokába,

*c)* a bérleti jogviszony megszűnésekor ellátja a lakás kiürítésével, visszavételével kapcsolatos feladatokat, leltárt vesz fel a lakásberendezésekről, adott esetben a bérlő kártérítési felelősségének megállapítását kezdeményezi,

*d)* gondoskodik a Ltv. 10. § (1) bekezdése szerinti bérbeadói feladatok ellátásáról,

*e)* nyilvántartást vezet az önkormányzati bérlakásokról és a bérlőkről,

*f)* a 3. § (3) bekezdés a) és e)–f) pontjai szerinti jogcímen létesített bérleti jogviszony esetén negyedévente, egyéb jogcímen létesített bérleti jogviszony esetén évente egy alkalommal, jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrzi a 3. § (2) bekezdésben foglaltak teljesítését, a rendeltetésszerű és szerződésszerű használatot, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését.

(5) A bérlő köteles:

*a)* rendeltetésszerűen és szerződésszerűen használni a lakást,

*b)* gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről, valamint a lakáshoz tartozó melléképület, kerítés karbantartásáról,

*c)* gondoskodni a lakással átadott lakásberendezések megőrzéséről, állagmegóvásáról,

*d)* a lakást és udvarát tisztán tartani,

*e)* a közüzemi díjakat megfizetni.

(6) A Herpály-Team Kft. erre irányuló bérlői kérelem esetén a lakás átalakítására, korszerűsítésére irányuló megállapodást köthet a bérlővel, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja. Ugyanarra a lakásra vonatkozó átalakítási, korszerűsítési megállapodások megkötése között legalább 5 évnek el kell telnie. Ha az átalakítás, korszerűsítés után a lakás komfortfokozata változik, a bérlő az új komfortfokozatnak megfelelő bérleti díjat köteles fizetni.

(7) A kérelemhez csatolni kell a bérlő által elvégezni kívánt munka költségvetését, a munka jellegétől függően a műszaki leírást, tervet, vagy az engedélyező hatóság által megkövetelt dokumentumokat.

(8) Ha a bérlő a (6) bekezdésben foglalt munkát hozzájárulás vagy hatósági engedély nélkül végzi el, a Herpály-Team Kft. követelheti az eredeti állapot helyreállítását.

(9) A lakás átalakításával, korszerűsítésével kapcsolatos költségek elszámolására a Herpály-Team Kft. és a bérlő írásbeli megállapodása az irányadó. A Herpály-Team Kft. a beruházás értékének utólagos megtérítését lakbérbeszámítás vagy egy összegű kifizetés útján vállalhatja, de a térítés összege nem haladhatja meg az átalakítást, korszerűsítést követően fizetendő havi lakbér összegének 24-szeresét.

(10) Ha a bérlő lakásbérleti jogviszonya a beszámítható költségének megtérülése előtt megszűnik, a Herpály-Team Kft. köteles a hátralékos összeget a bérlő vagy örököse részére egy összegben, vagy a felek által meghatározott részletekben megfizetni.

(11) A Ltv. 19. § (2) bekezdése alapján a bérbeadó jogosult a Ltv. 10. § (2)-(3), 17. § (2), 18. § (1) bekezdésében említett megállapodások tartalmának a bérleti jogviszony összes körülményének figyelembevételével történő meghatározására.

**10. A jogcím nélküli lakáshasználó használati díja**

**17. §**

(1) A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől fogva lakáshasználati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított bérleti díj mértékével azonos, ezt követően pedig ennek háromszorosának megfelelő összeg.

(3) A lakáshasználati díj nem mérsékelhető és arra részletfizetési kedvezmény nem adható. A jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésre nem tarthat igényt.

**11. A bérbeadói hozzájárulás szabályai**

**18. §**

(1) A bérlő bérbeadói hozzájárulással a lakásba befogadhatja élettársát, oldalági rokonát, gyermeke házastársát és azon unokáját, akit a Ltv. 21. § (2) bekezdése alapján a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül nem fogadhat be.

(2) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha:

*a)* a bérlő és a vele együtt lakó személyek – különös tekintettel lakásban élő kiskorúakra – lényegesen rosszabb körülmények közé jutnának,

*b)* a bérlőnek bérleti díj tartozása van,

*c)* a befogadást kérő személy önálló lakástulajdonnal, tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakásnak a bérleti vagy bérlőtársi jogával rendelkezik.

(3) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásában ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a lakásba hozzájárulással befogadott személyek a lakásból kötelesek térítési és elhelyezési igény nélkül kiköltözni.

(4) Amennyiben a bérbeadónak tudomására jut, hogy a lakásban hozzájárulása nélkül más személy is lakik befogadottként, köteles a bérlőt felszólítani a befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére. Amennyiben a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget, bérbeadó felmondhatja a szerződést.

**12. Az albérlet**

**19. §**

(1) A bérlő az önkormányzati bérlakás legfeljebb 50 %-át írásbeli szerződéssel, legfeljebb 1 éves időtartamra albérletbe adhatja.

(2) Az albérleti szerződés érvényességéhez szükséges a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint tartalmazni kell az albérlő által kizárólagosan használni kívánt helyiség megnevezését, az albérlet időtartamát és díját.

(3) A bérbeadói írásbeli hozzájárulás akkor adható meg, ha a lakás legalább három szobás, valamint, ha bérlőtársi jogviszony esetén a bérlőtárs hozzájárult az albérletbe adáshoz.

(4) Ha a bérlő bérleti jogviszonya bármilyen okból megszűnik, az albérlő elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. Erre az írásbeli hozzájárulásban az albérlő figyelmét fel kell hívni.

(5) Amennyiben a bérbeadónak tudomására jut, hogy a bérlő a hozzájárulása nélkül albérleti jogviszonyt létesített, köteles a bérlőt felszólítani az albérlet 8 napon belüli megszüntetésére. Amennyiben a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget, bérbeadó felmondhatja a szerződést.

**13. A lakásbérlet megszűnése**

**20. §**

(1) A felek a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe. Amennyiben a bérbe adott másik lakás szobaszáma vagy komfortfokozata kisebb az előzőleg bérelt lakásénál, a bérlő az alábbiak szerint pénzbeli térítésre tarthat igényt:

*a)* egy szobával kisebb lakás esetén a korábban bérelt lakás 10 havi bérleti díja,

*b)* fél szobával kisebb lakás esetén a korábban bérelt lakás 5 havi bérleti díja,

*c)* alacsonyabb komfortfokozatú lakás esetén komfortfokozatonként a korábban bérelt lakás 10 havi bérleti díja.

(2) Ha a felek a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet, úgy a bérlő a 21. §-ban meghatározott összegű pénzbeli térítésre jogosult.

**21. §**

Ha a jelen rendelet hatályba lépésekor érvényben lévő, határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés a bérbeadónak a Ltv. 26. § (1) bekezdés szerinti felmondásával szűnik meg és a bérlővel megállapodik abban, hogy cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, úgy a pénzbeli térítés mértéke a lakás 1 havi lakbérének 36-szoros összege.

**22. §**

(1) Ha a bérlő a jelen rendelet hatályba lépésekor érvényben lévő, határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést felmondja és a lakásban lakók elhelyezéséről saját maga gondoskodik, a lakásnak a bérbeadó részére történő visszaadáskor pénzbeli térítésre jogosult, amelynek összege a lakás 36 havi bérleti díja.

(2) Lakásvásárlás miatti, (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlő jogosult a pénzbeli térítés 80%-ának megfelelő összegű előleg felvételére, ha adásvételi szerződéssel igazolja vásárlási szándékát.

(3) Ha a bérlő a lakásnak a bérbeadó részére történő visszaadása előtt vissza kívánja állítani a bérleti jogviszonyát, arra csak a részére kifizetett pénzbeli térítés egyösszegű visszafizetése mellett jogosult.

**23. §**

(1) A bérlő a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a részére járó pénzbeli térítés legfeljebb 20%-át a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatala céljára előlegként igényelheti.

(2) A pénzbeli térítésből le kell vonni a bérlő lakbértartozását, közüzemi díjtartozását és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges összeget, ha bérlő ezen kötelezettségének nem tett eleget.

**24. §**

(1) A bérlő köteles a lakást a vele együtt élő családtagokkal és a befogadott személyekkel együtt – másik lakásban való elhelyezési jogosultság nélkül – a bérleti jogviszony megszűnését követő 20 napon belül elhagyni, és azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Herpály-Team Kft. rendelkezésére bocsátani.

(2) Amennyiben a felek a 20. § - 22. § szerinti közös megegyezéssel vagy felmondással úgy szüntetik meg a szerződést, hogy a bérbeadó a bérlő részére pénzbeli térítést fizet, de a bérlő az (1) bekezdésben foglaltak szerint nem hagyja el a lakást, a lakás visszaadásakor fizetendő pénzbeli térítés összege annyi havi bérleti díj összegével csökken, ahány teljes hét eltelt a Rendeletben meghatározott és a tényleges lakáselhagyás között.

**14. A lakbér mértéke, a lakbértámogatás szabályai**

**25. §**

(1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni. A bérlő köteles továbbá megtéríteni a lakásbérleti szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott, más jogszabály alapján megállapított külön szolgáltatás díját.

(2) A lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelvű, vagy piaci alapú bérlet – szerint differenciált mértékét jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(3) A lakbér összege piaci alapon történő bérbeadásnál a nyertes pályázó által pályázatában vállalt lakbér, mely nem lehet kevesebb az adott lakásra vonatkozó, költségelvű bérbeadásra megállapított lakbérnél.

**26. §**

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője lakbértámogatásra jogosult, ha családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200%-át.

(2) Nem állapítható meg lakbértámogatás annak a bérlőnek,

*a)* akinek, vagy a vele együtt élőnek az önkormányzat több jogcímen folyósít szociális juttatást,

*b)* aki jogcím nélküli lakáshasználó,

*c)* lakbérfizetési kötelezettségének nem tett határidőben eleget és ebből hátraléka keletkezett.

(3) A lakbértámogatásra irányuló kérelmet formanyomtatványon, a Berettyóújfalui Polgármesteri Hivatal igazgatási irodáján kell benyújtani.

(4) A támogatás a kérelmezőt a kérelem benyújtása hónapjának első napjától illeti meg.

(5) A kérelmező kérelmében a saját, valamint a vele közös háztartásban élők jövedelméről köteles nyilatkozni, továbbá a jövedelmi adatokra vonatkozó bizonyítékokat becsatolni.

(6) Jövedelemszámításnál irányadó időszak a havonta rendszeresen mérhető jövedelemnél 3 hónap, egyéb jövedelemnél egy év.

(7) A támogatás megállapításáról, megszüntetéséről a polgármester dönt.

(8) A kérelemnek helyt adó döntés esetén egyszerűsített határozat hozható.

**27. §**

(1) A támogatás mértéke havonta 2.500.-Ft, azonban a lakbér havi összegének 50%-át nem haladhatja meg.

(2) A támogatást a lakbér havi összegéből kell levonni, a bérlő a támogatással csökkentett lakbért köteles megfizetni.

(3) A támogatásra való jogosultságot évente felül kell vizsgálni.

*IV. Fejezet*

*A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezések*

**15. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása**

**28. §**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, a lakásbérlet szabályait a jelen Fejezetben szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

**29. §**

(1) A bérbeadó üres helyiséget csak versenytárgyalás lefolytatása után adhat bérbe. A versenytárgyalásra irányuló felhívást hirdetmény útján kell közzétenni a város honlapján és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján.

(2) A hirdetménynek tartalmaznia kell:

*a)* a helyiség címét, műszaki adatait, közművesítettségére vonatkozó adatokat,

*b)* a bérlet időtartamát,

*c)* a helyiség milyen tevékenység céljára vehető bérbe,

*d)* a bérleti díj induló versenyárát, melyet a polgármester határoz meg,

*e)* a versenytárgyalás helyét, idejét,

*f)* a bánatpénz összegét, mely az induló versenyár (egyhavi bérleti díj) egy évre vetített összegének a 15%-a.

(3) A bérbeadásra kiírt helyiségek bérleti jogát nyilvános versenytárgyaláson lehet elnyerni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, melyben rögzíteni kell a jelenlévők nevét, címét, a versenytárgyalás során elhangzó ajánlatokat. A bérleti jogot a helyiségért legmagasabb összegű bérleti díjat ajánló pályázó nyeri el.

(4) Önkormányzati helyiség legfeljebb két évre adható bérbe. A bérleti jog a bérlő kérelmére legfeljebb 2 évvel meghosszabbítható, ha a bérlő a bérlet teljes időtartama alatt – amennyiben a bérleti jogviszony időtartama már korábban meghosszabbításra került, úgy az utolsó hosszabbítás óta – a jogszabályokban és a bérleti szerződésben előírt valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

**16. A bérbeadói hozzájárulás szabályozása**

**30. §**

A bérleti jogviszonyt az elhunyt bérlő házastársa és egyenes ági leszármazottja jogosult folytatni, amennyiben a helyiségben vállalkozási tevékenységet kívánnak folytatni.

**17. A helyiség bérleti jogának átruházása**

**31. §**

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(2) 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 környék nyugalmát nem zavarja,

*d)* a bérleti díj nem lehet alacsonyabb a korábbi bérlő esetében fizetett bérleti díjnál.

(3) A helyiség bérleti jogáról a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával egyenesi rokona javára lemondhat, amennyiben az új bérlő a helyiségben ugyanazt a tevékenységet folytatja.

**18. A helyiség bérleti jogának cseréje**

**32. §**

(1) A helyiség bérleti joga csak másik helyiség bérleti jogára cserélhető, az eredeti bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett, a bérbeadó hozzájárulásával.

(2) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához vagy elcseréléséhez akkor járul hozzá, ha az új bérlő által gyakorolni kívánt tevékenységnek a jogszabály által előírt feltételei biztosíthatók és a tevékenység a helyiség rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

**19. A helyiség albérletbe adása**

**33. §**

(1) A bérlő a helyiséget a bérbeadó előzetes hozzájárulásával és csak az alábbi okok miatt és időtartamra adhatja albérletbe:

*a)* határozott idejű gyógykezelés időtartamára,

*b)* szülési szabadság, gyed, gyes időtartamára.

(2) A bérlő a helyiség legfeljebb 50%-át albérletbe adhatja:

*a)* ha a bérlőnek a szerződéses időszakban megváltozott körülményei miatt így biztosítható gazdaságosan a helyiség kihasználása,

*b)* a bérlő és az albérlő tevékenysége együttesen is folytatható.

(3) A megállapodás csak akkor érvényes, ha ahhoz a bérbeadó írásban hozzájárult.

(4) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha az albérlő:

*a)* az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,

*b)* tevékenysége külön jogszabályi rendelkezésbe ütközik, vagy zavarja a környék nyugalmát.

*V. Fejezet*

*Önkormányzati bérlakások elidegenítése*

**20. Az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésének feltételei**

**34. §**

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésre történő kijelöléséről a képviselő-testület dönt. Az elővásárlási joggal érintett lakás akkor jelölhető ki elidegenítésre, ha az elővásárlásra jogosult legalább 3 éve rendelkezik a lakás bérleti jogával. A vételárképzés alapja az ingatlanforgalmi értékbecslő által szakvéleményben javasolt forgalmi érték.

(2) Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén:

*a)* a vételár mértéke az (1) bekezdés szerinti forgalmi érték 95 %-a,

*b)* a szerződéskötéskor a vevő a vételár 20 %-át egy összegben köteles megfizetni,

*c)* a vevő részére biztosított részletfizetés időtartama 15 év,

*d)* amennyiben a vevő a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben kifizeti, úgy a kötelezően befizetendő 20 %-os vételárrész levonása után fennmaradó összegből a bérbeadó 10 %-os kedvezményt ad, míg az adásvételi szerződés megkötését követő vételár kifizetés esetén a fennmaradó vételár hátralékából 5 %-os kedvezmény illeti meg a vevőt,

*e)* a fennálló vételár hátralékra vonatkozó kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal.

(3) Elővásárlásra jogosult részére a vételre történő felajánlás tartalmazza a lakásra vonatkozó adatokat, a lakás forgalmi értékét, vételárát, annak közlését, hogy az elővásárlási jog jogosultja a lakását az ezen §-ban meghatározott feltételek szerint veheti meg. Az ajánlati kötöttség az ajánlat megküldésétől számított 3 hónapig tart.

**21. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésének feltételei**

**35. §**

(1) Ha a lakás üres, a lakás nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíthető a képviselő-testület határozata alapján. A versenytárgyalásra irányuló felhívást hirdetmény útján kell közzétenni a város honlapján és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján.

(2) A minimum eladási árat a képviselő-testület állapítja meg úgy, hogy az az ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott helyi forgalmi értéket meghaladhatja, de attól alacsonyabb nem lehet.

(3) A hirdetménynek tartalmaznia kell:

*a)* a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotának jellemzőit,

*b)* a minimum eladási árat,

*c)* a versenytárgyalás helyét, idejét.

(4) A versenytárgyalás bírálati szempontja a legmagasabb összegű vételár megajánlása.

(5) A versenytárgyalás nyerteséről a képviselő-testület a versenytárgyalást követő rendes ülésén dönt.

*VI. Fejezet*

*A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése*

**36. §**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre a 34.-35. §-ok szabályait kell megfelelően alkalmazni, az e Fejezetben meghatározott eltérésekkel.

**37. §**

(1) Az elővásárlási joggal érintett helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

(2) A vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 napon belül, egy összegben kell megfizetni.

*VII. Fejezet*

*Egyéb rendelkezések*

**22. Az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályozása**

**38. §**

(1) Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit lakásépítésre, lakóház felújításra, a településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására, lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására, csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére használja fel.

(2) A képviselő-testület a felhasználás mértékéről és céljairól minden évben a költségvetési rendeletben dönt.

**23. Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése**

**39. §**

(1) Ha a bérlő a szociális intézménybe utaláskor a bérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le, a szociális intézményből történő elbocsátását követően, a pénzbeli térítés visszafizetésével egyidejűleg legfeljebb akkora nagyságú lakásra tarthat igényt, mint amilyenben a korábbi bérleti jogviszonya alapján lakott.

(2) A bérlő elhelyezésre való jogosultsága annyi időre szól, mint a korábbi szerződés időtartama.

*VIII. Fejezet*

*Záró rendelkezések*

**40. §**

(1) Ez a rendelet 2022. július 4-én lép hatályba.

(2) Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 18/2018. (XI. 30.) önkormányzati rendelet, valamint az azt módosító 1/2019. (II. 01.), 1/2020. (I. 31.), 9/2020. (IV. 27.), és 19/2021. (X. 29.) önkormányzati rendelet.

 **Muraközi István Dr. Körtvélyesi Viktor**

 **polgármester jegyző**

*1. melléklet*

1. Szociális helyzet alapján, költségelven és piaci alapon bérbe adott lakások esetében a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke (bruttó):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Komfortfokozat | Szociálishelyzet alapján bérbe adott(Ft/m²/hó) | Költségelven bérbe adott(Ft/m²/hó) | Piaci elven bérbe adott(Ft/m²/hó) |
| összkomfortos | - | 500 | - |
| komfortos | 350 | 400 | - |
| félkomfortos | 250 | - | - |
| komfort nélküli | 150 | - | - |

1. Az Árpád u. 1. szám alatti nyugdíjasházi bérlakások bérleti díja 500-Ft/m²/hó.
2. Bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakások bérleti díja 500-Ft/m²/hó.
3. A jelen rendelet hatályba lépését megelőzően, szociális helyzet alapján bérbe adott összkomfortos lakások bérleti díja 500 Ft/m²/hó.
4. A TOP-4.3.1-16-HB1-2017-00007 azonosítójú, Leromlott városrész rehabilitációja tárgyú pályázat keretében felújított, Berettyóújfalu, Csalogány u. 10. szám alatti sorház 6 összkomfortos lakása tekintetében - a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdése alapján, mely a fennálló bérleti díj emelésére vonatkozóan tartalmaz tilalmat - a bérleti díj mértéke 2022. december 31-ig 250 Ft/m²/hó, 2023. január 1-től 350 Ft/m²/hó.
5. Ha a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek felülvizsgálata során megállapítást nyer, hogy a jövedelmi, vagyoni feltételek már nem állnak fenn, a költségelven megállapított lakbér összege:

 komfort nélküli lakás esetében 200 Ft/ m²/hó,

félkomfortos lakás esetében 300 Ft/ m²/hó,

 komfortos lakás esetében 400 Ft/ m²/hó.