

**Harkány Város Képviselő-testületének
32/2015.(XII.07.) sz. rendelete**

az önkormányzat tulajdonában levő lakások és nem lakáscélú helyiségek bérletéről.

Egységes szerkezetben a 34/2015. (XII. 30.) számú rendelettel.

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Lt.) 3. § (1) bekezdés 3. § (2) bekezdés, 4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 19. § (1) bekezdés, 20. § (3) bekezdés, 21 § (6) bekezdés, 23. § (3) bekezdés, 33. § (3) bekezdés, 36. § (2) bekezdés, 42. § (2) bekezdés, 54. § (1) – (2) bekezdés, 58. § (2) bekezdés, 84. § (1) bekezdések felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja.

I. FEJEZET

A RENDELET HATÁLYA

1. §

(1) E rendelet hatálya kiterjed Harkány Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban helyiségek) bérletére és elidegenítésére.

(2) A lakások bérbeadási jogát a *Jogi, Szociális Bizottság* gyakorolja a piaci alapon történő bérbeadás kivételével, mely esetben a bérbeadásról és a bérleti díj összegéről a *Képviselő-testület dönt*.

(3) Az (1) bekezdés hatálya alá tartozó lakásokról és helyiségekről a Harkányi Közös Önkormányzati Hivatal nyilvántartást vezet.

II. FEJEZET

A LAKÁSBÉRBEADÁS SZABÁLYAI

A lakások bérbeadásának jogcímei

2. §

Önkormányzati lakás bérbe adható:

- a) szolgálati lakásként költségelven,
- b) szociális bérlakásként szociális helyzet alapján, és

c) egyéb esetben piaci alapon.

3. §

(1) Harkány Város Önkormányzat közérdekű feladatainak ellátásához vagy az igénylő szociális helyzetére tekintettel a tulajdonában álló e célra kijelölt lakásokat szolgálati lakásként vagy szociális bérlakásként bérbe adja.

(2) Kivételes esetben, amennyiben hosszabb ideje üresen álló és benyújtott igényléssel nem érintett szolgálati lakásról van szó, azt piaci alapon bérbe lehet adni bármely harmadik személynek. Ebben az esetben a bérbeadásról a *Képviselő-testület* dönt és a lakás bérleti díját is a *Képviselő-testület* határozza meg. A bérleti díj a piaci alapon történő bérbeadásnál meg kell, hogy haladja a szociális alapon és a költségelven meghatározott bérleti díj mértékeket.

(3) Az önkormányzati lakásra megkötött bérleti szerződést minden esetben írásba kell foglalni.

(4) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a. a lakásbérlet jogcímét,
- b. a bérlet időtartamát,
- c. a lakás adatait (cím, helyiségek alapterülete, komfortfokozat),
- d. a lakás helyiségének felszereltségét,
- e. a bérlő (társbérlő) adatait,
- f. a bérlővel együtt költöző személyek adatait,
- g. a lakbér összegét, megfizetésének időpontját,
- h. a bérbeadó jogait, kötelezettségeit,
- i. a lakás felújítására, karbantartására vonatkozó rendelkezéseket,
- j. a lakásba történő befogadás feltételeit,
- k. a lakásbérleti szerződés felmondásának eseteit, feltételeit és jogkövetkezményeit,
- l. Lt-re való hivatkozást, hogy a rendeletben, illetve a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakástörvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

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

(6) A bérlő a 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni, ennek megszegése rendkívüli felmondási ok. A bérlő által bejelentett távollét alatt, erre hivatkozással a bérleti szerződést felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést akkor sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.

A bérbeadás időtartama és a bérbe adható lakások besorolása

4. §

(1) Önkormányzati lakásra lakásbérleti szerződés – az e rendelet hatályba lépését követően megkötött szerződésekre vonatkozóan - csak határozott időre, legfeljebb 5 éves időtartamra köthető.

(2) A bérleti jogviszony a határozott idő lejártakor meghosszabbítható, ha az 5. § (1)-(2)-vagy a 6.§ (1) bekezdés feltételei fennállnak és a kérelmezőnek nincs bérleti díj tartozása vagy közüzemi díj hátraléka.

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások besorolásuk szerint szociális bérlakások vagy szolgálati lakások. A lakások jelleg szerinti besorolását e rendelet 1. számú függeléke tartalmazza. A szociális bérlakásokat kizárólag a szociális helyzet alapján lakásra jogosultak, míg a szolgálati lakásokat kizárólag a szolgálati lakásra jogosultak vehetik igénybe, kivéve a piaci alapon történő bérbeadás esetét.

A bérletre jogosultak

5. §

(1) Szolgálati lakásra jogosultak:

- a) a városi közérdekű feladatok ellátásában közreműködő, a költségvetési szervek körébe tartozó foglalkoztatónál alkalmazott– kivételesen közcélú foglalkoztatás keretében dolgozó – személy, a jogviszony jellegétől függetlenül.
- b) a város területén működő orvos, fogorvos.

(2) Szolgálati lakást az az (1) bekezdésben megjelölt határozott személy kaphat, aki az alábbi együttes feltételeknek megfelel:

- a.) határozott vagy határozatlan idejű közalkalmazotti, köztisztviselői vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban, vagy szerződéses jogviszonyban áll;
- b.) kérelmezővalamint együtt költöző közeli hozzátartozója Harkányban, valamint annak 30 km-es körzetében lakás tulajdonjogával, vagy lakás használati jogával nem rendelkezik;
- c.) akinek lakáshoz jutását munkáltatója javasolja;
- d) akinek feladatai ellátásához a helyben lakás szükséges.

(3) A (2) bekezdés b) pontjában szabályozottaktól a Jogi, Szociális Bizottság különös méltánylást érdemlő esetben eltekinthet.

(4) A bérleti szerződés lejártát követően a bérlő saját maga köteles elhelyezéséről gondoskodni, minden külön elhelyezési és térítési igény nélkül, kivéve a 4.§.(2) bekezdésben szabályozott esetet.

(5) Szakember elhelyezés céljából bérbe adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat, az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

- a) a lakásra a bérlő a ténylegesen vele együtt költöző és az ott született hozzátartozón kívül mást nem fogadhat be,
- b) bérlőtársi jogviszony a lakásra nem jöhet létre,
- c) a bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak,
- d) bérbeadó szolgálati lakás tekintetében a tartási szerződés létrejöttéhez nem járul hozzá.

6. §

- (1) Szociális helyzete alapján lakásra jogosult az az 5. § (2) bekezdés b.) pontjában meghatározott feltételeknek megfelelő kérelmező:
 - a) akinek a családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelemnem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150 százalékát, egyedülálló esetben 200 százalékát és
 - b) vagyonnal nem rendelkezik.
- (2) A szociális helyzet megítélése tekintetében a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. rendelkezései az irányadóak.
- (3) Az egy főre jutó jövedelem megállapításánál azokat a személyeket, továbbá jövedelmeket, vagy a rájuk tekintettel folyósított ellátást kell figyelembe venni, akik az adott lakásba együtt kívánnak beköltözni. A beköltözni kívánó család tagjainak azokat a személyeket kell tekinteni, akik a Polgári Törvénykönyv szerint közeli hozzátartozónak minősülnek.
- (4) Nem jogosult szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra:
 - a) akinek a tulajdonában jelentős értékű ingó vagy ingatlan vagyon van. Jelentős értékű a vagyon, ha értéke a mindenkori sajátjogú öregségi nyugdíjminimum százszorosát meghaladja,
 - b) aki, vagy a vele együttköltöző családtagja, a személyi tulajdonát, vagy tulajdoni hányadát képező olyan ingatlanát idegenítette el, a megelőző 5 éven belül, amelynek forgalmi értéke meghaladja a jelentős vagyon forgalmába eső értékhatárt, vagy
 - c) aki a megelőző 10 éven belül térítés ellenében mondott le bérlakásáról, tekintet nélkül arra, hogy ki volt a bérbeadó.

7. §

A lakásigénylés rendje

Az igényjogosultság elbírálása

(1) A lakások bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására, illetve lakáscserére irányuló kérelmet (igénylést) Harkányi Közös Önkormányzati Hivatal Igazgatási Osztályához kell benyújtani.

(2) Az igénybejelentéshez mellékelni kell - a lakásigénylés jellegéhez igazodóan - a jogosultsági feltételek meglétét igazoló - alábbi dokumentumokat:

- a) a jogosultság igazolására szolgáló okiratokat (munkaszerződés, kinevezési okmány, jövedelemigazolás stb.),
- b) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy Harkányban és annak 30 km-es körzetében lakás tulajdonjogával, használati jogával sem az igénylő, sem pedig az együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik.
- c) munkáltatói javaslatot,
- d) a lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén az igénylő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az igénylés elbírálásáig, illetve a kedvező elbírálás esetén a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az Önkormányzat jogosult az igénylő személyes adatait kezelni.

(3) Az igénylőnek a kérelemben közölt adatok, körülmények változását be kell jelentenie a Harkányi Közös Önkormányzati Hivatal Igazgatási Osztályához, a változást követő 15 napon belül.

(4) A jegyző a benyújtott kérelmeket 60 napon belül, a csatolt iratok és a jogszabályok figyelembevételével felülvizsgálja és a Jogi, Szociális Bizottság elé terjeszti.

(5) A kérelem tárgyában a Jogi, Szociális Bizottság a soron következő ülésén dönt.

(6) A bérlő kijelölése után a lakásbérleti szerződést a Harkányi Közös Önkormányzati Hivatal készíti elő és a Jogi, Szociális Bizottság elnöke írja alá.

(7) Amennyiben kérelmező a jogosultsági feltételeknek megfelel, de az önkormányzati nem tud a számára lakást biztosítani, a kérelmezőt a Harkányi Közös Önkormányzati Hivatal nyilvántartásba veszi, és lakásigényét 5 évig nyilvántartja.

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

8.§.

(1) A bérlő a lakásába más személyt a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója kivételével – a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Az önkormányzati lakásba történő befogadást – amennyiben ahhoz a bérbeadó hozzájárulása szükséges – meg kell tagadni, ha a bérlőnek lakbértartozása áll fenn.

(3) Bérlőtársi szerződést a bérbeadó hozzájárulása esetén a bérleti jogviszony keletkezésekor egyenes ági hozzátartozóval, házastárssal, és testvérrel lehet kötni. A házastárs kivételével a bérleti jogviszony fennállása alatt a szerződés megkötésének feltétele legalább két éves állandó lakcímbejelentéssel is igazolt életvitelszerű együttlakás, továbbá annak igazolása, hogy a bérleményt lakbértartozás nem terheli.

(4) A bérlő szülőjével (ideértve a mostoha-, örökbefogadó- és nevelőszülőt) bérlőtársi szerződést akkor kell kötni, ha közös kérelmük alapján megállapítható, hogy együttlakásukat egészségügyi vagy lényeges személyi körülmények indokolják.

(5) A bérlő gyermekével (ideértve mostoha-, örökbefogadott- és neveltgyermeket) vagy befogadott gyermekétől született unokájával bérlőtársi szerződést akkor kell kötni, ha a

gyermek vagy unoka betöltötte 18. életévét, nincs a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás, rendszeres jövedelemmel rendelkezik és a bérlővel legalább egy éve lakik együtt az önkormányzati lakásban.

(6) Bérbeadó hozzájárulásában ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni 30 napon belül.

(7) A megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérlő a bérbeadó hozzájárulásával bérbe veheti, amennyiben nincs lejárt esedékességű lakbér tartozása.

9.§.

A szociális intézményből elbocsátott személyrészére- ha korábban térítés ellenében lemondott bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézménytől történő elbocsátása esetén, a térítés visszafizetése ellenében- önkormányzati bérlakás biztosítható, ha jelen rendeletben szabályozott jogosultsági feltételeknek megfelel.

10.§.

Az önkormányzati bérlakásra kötendő tartási szerződésre vonatkozó kérelemről a Jogi, Szociális Bizottság az eset összes körülményének mérlegelésével egyedileg dönt.

A lakbér mértékére vonatkozó rendelkezések

11.§.

(1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában, a bérleti szerződésben eltérő módon nem állapodnak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A lakbér mértékét a lakások komfort fokozata, alapterülete, és a lakás jellege (szociális bérlakás vagy szolgálati lakás) illetve a bérbeadás jellege (szociális alapú, költségelví, piaci alapú) határozza meg.

(3) A lakbér mértékét a Harkányi közös Önkormányzati Hivatal számításai alapján a Képviselő-testület állapítja meg, melyet évente felülvizsgál.

(4) ¹A lakások négyzetméterenkénti havi bérleti díját jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza

(5) A lakbér kiszámításának módjára, az alapterület és a komfortfokozat megállapítására az Lt. –ben foglaltak az irányadók.

¹ Módosította a 34/2015. (XII. 30.) sz. Ör.

(6) A bérlő köteles a közüzemi díjakat az egyedi fogyasztásmérő szerint megállapított mértékben - a bérleti szerződésben megállapítottak szerint - közvetlenül a közüzemnek, vagy a bérbeadónak megfizetni, a különszolgáltatások díjaival együtt.

(7) A különszolgáltatások díja:

- a) központi antenna és kábel televízió (a mindenkor megállapított mérték szerint)
- b) központi fűtés: az 1 m³- re eső tényleges költség szerint

A lakbértámogatás mértéke

12.§.

Az önkormányzati lakásoknál a havi lakbér mértéke az intézményi épületben, valamint a többlakásos épületben lévő lakások - az összkomfortos lakások kivételével - továbbá a műszakilag gyenge állagú (vizes, felújításra szoruló, stb.) épületben lévő lakások esetében 20%- kal csökkenthető, de a megállapítandó lakbér nem lehet kevesebb az adott lakás után e rendelet hatályba lépése előtt fizetett (megállapított) korábbi lakbér összegénél.

A lakáshasználati díj emelésének mértéke

13.§.

(1) Az a személy, akinek a bérbeadóval a lakásbérleti szerződése megszűnt, vagy ilyen szerződést a bérbeadóval nem kötött, és az elhelyezésére az önkormányzat nem köteles, a jogcím nélküli használat kezdetétől

- a) az első hat hónap alatt a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat,
- b) a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónap elteltével az első évben, a lakásra megállapított lakbér kétszeresének megfelelő összegű lakáshasználati díjat,
- c) ezt követően minden évben az előző évi havi díjat a kétszeresére kell emelni.

A felek jogai és kötelezettségei

14.§.

(1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő berendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek használatba adni.

(2) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban is, hogy a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást és látja el komfortfokozatának megfelelő berendezésekkel, illetve végzi el a lakástörvényben meghatározott bérbeadói feladatokat.

(3)A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak a költségek bizonyos százalékának lakbérbe történő beszámításáról is.

(4)Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költséget meghaladják, a bérlő csak a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges kiadásainak a megfizetésére tarthat igényt.

(5)A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá a helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről,

(6)A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- b) ha az épületben vagy az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, az okozott kárt a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(7) A (5) és (6) bekezdésben nem említett kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

(8) Bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, és a lakberendezések állapota indokolja.

(9)Ha fenti munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg a lakás berendezéseinek rongálása idézte elő, azok elvégzését a bérlő a bérbeadótól nem követelheti.

(10) A felek jogai és kötelezettségei tekintetében különösen indokolt esetben a felek a (5) és (6) bekezdésben foglaltaktól eltérően is megállapodhatnak.

A lakás átalakítása, korszerűsítése

15.§.

- (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti, ha a bérlő a munkák elvégzésének a költségeit vállalja.
- (2) A bérbeadó a hozzájárulás megadása előtt köteles megkérni a bérlő által elvégezni kívánt munka műszaki tartalmát, és várható költségeit.
- (3) Ha a bérlő az átalakítási, korszerűsítési munkákat bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására.
- (4) A bérbeadó a hozzájárulást köteles megtagadni, ha:
 - a) a lakás szerkezeti elemeit érinti vagy állag-romlást, okozhat,
 - b) nem lakás célú helyiség kialakítására irányul.
- (5)A költségek elszámolására a bérbeadó és bérlő közötti megállapodás az irányadó.

16.§.

- (1) A lakás átalakításának minősül:

- a) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának megváltoztatása (növelése, csökkentése), továbbá
 - b) a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása.
- (2) A lakás korszerűsítése: egyedi fűtő, illetőleg melegvíz-szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési-szerelési munka elvégzése.
- (3) Ha az átalakítás, korszerűsítés folytán a lakás komfortfokozata is emelkedik, a bérleti díj emelésére csak akkor van lehetőség, ha a költségeket a bérbeadó viselte. Ha a komfortfokozat növekedésének költségeit a bérlő viseli, a költségek elszámolására a bérbeadó és bérlő közötti megállapodás irányadó.
- (4) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, felek megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.

A rendeltetésszerű használat ellenőrzése

17.§.

A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer – előzetes értesítés alapján – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrzi. A bérlő köteles arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni.

Az albérlet

18.§.

A bérlő a lakást, vagy a lakás egy részét albérletbe nem adhatja, a lakás használatát sem részben, sem egészben másnak semmilyen jogcímen át nem engedheti. A lakás jogosulatlan albérletbe adása azonnali hatályú felmondási okot keletkeztet a bérbeadó oldaláról.

Lakásbérlet megszűnése

19.§

- (1) A szerződésben meghatározott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő külön felszólítás nélkül, mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül köteles a lakást és a lakás berendezéseit rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leltár szerint a bérbeadónak a szerződésben meghatározott időben visszaadni.
- (2) A lakás leadásakor a bérlő által kötelezően elvégzendő munkák:
- a) festés,
 - b) mázolás,
 - c) szükség esetén a megrongált lakberendezés kijavítása, cseréje, vagy pótlása.
- (3) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakberendezés tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A megállapításokat írásba kell foglalni.

- (4) Nyilatkoztatni kell a bérlőt az őt terhelő hibák, hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének módjáról és határidejéről.
- (5) Ha a bérlő a hibák, hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítéséről nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadja el, akkor a bérbeadó követelését a lakás visszaadásától számított 30 napon belül per útján érvényesíti.
- (6) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
- (7) A (6) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kiköltözést követő 30 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.
- (8) Ha a bérlő saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak kötelezni kell a bérlőt, az eredeti állapot visszaállítására, vagy annak költségei megtérítésére, illetőleg a rendeltetésszerű használhatóság más módon történő biztosítására.

A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

20.§

- (1) Bérbeadó és bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, ha bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe. Az új lakás kiválasztására a felek megállapodása az irányadó.
- (2) A bérlő részére csak kivételes esetben (pl. súlyos egészségkárosodás) biztosítható a meglévő lakásánál magasabb komfortfokozatú lakás.
- (3) A lakásbérleti szerződés bérbeadó által kezdeményezett közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén, amennyiben a bérlő a bérbeadó által felajánlott másik lakásra nem tart igényt vagy a bérbeadó nem tud számára másik önkormányzati lakást biztosítani, akkor a bérbeadó a lakás átvételét követően bérlő részére a Képviselő-testület által jóváhagyott külön megállapodásban rögzített térítést fizet ki, melynek összege legfeljebb a bérlő által fizetett bérleti díj egyévi összege lehet.
- (4) A lakásra fennálló tartozásokat a bérlőnek járó térítés összegébe be kell számítani.

21.§.

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, és a bérleti jogviszony folytatására nincs jogosult, a bérbeadó az örököst:
 - a) kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat, az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el,
 - b) kötelezi a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, illetőleg azok költségének a bérbeadó részére való megtérítésére.
- (2) Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat nem szállítja el, az üresen tartott lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, az örököst terhelik. Ezen felül az örökös az (1) bekezdésben megjelölt határidőn belül az üresen tartott lakásra megállapítható lakbér egyszeresének, határidőn túl, pedig kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.
- (3) Ha az elhunyt bérlőnek lakbér-, illetőleg használatbavételi díj hátraléka van, akkor a bérbeadó köteles azt hagyatéki teherként bejelenteni, amelyért az örökös az örökhagyó

hagyatékának erejéig felel.

Cserelakásos felmondás

22.§.

- (1) A bérbeadó a lakásbérleti szerződést - a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása miatt - akkor mondhatja fel, ha a felmondási idő lejártával a bérlő részére a városban másik megfelelő lakást tud biztosítani.
- (2) Ebben az esetben a bérbeadó a bérlő lakásváltoztatással járó indokolt és igazolt költségeit köteles megtéríteni.
- (3) A felmondási idő nem lehet kevesebb 3 hónapnál, kivéve, ha a felek ennél rövidebb időben egyeznek meg.
- (4) A lakáscsere végrehajtásakor a bérlővel együtt lakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

Elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei

23.§.

Önkormányzati lakásban a volt bérlő jogcím nélkül visszamaradt, Ptk. szerinti közeli hozzátartozója részére bérbeadó abban az esetben biztosít másik önkormányzati lakásba elhelyezést, ha a visszamaradt személy jelen önkormányzati rendelet alapján jogosult lenne önkormányzati lakásra, a volt bérlővel legalább 5 éve megszakítás nélkül együtt lakott az önkormányzati lakásban és nincs a tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakás.

A lakásbérleti jogviszony folytatása a bérlő halála esetén

24.§.

(1) A lakásbérleti jogviszony folytatására az jogosult a bérlő halála esetén, akit a bérlő a lakástörvény, illetve a helyi rendelet alapján jogszerűen fogadott be, ha a bérlővel annak halálát megelőzően életvitelszerűen együtt élt, és jelen önkormányzati rendelet alapján jogosult lenne önkormányzati lakásra.

(2) A lakásbérleti jogviszony folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított 30 napon belül kell kérni jogosultsága elismerését a bérbeadótól.

(3) Ha van a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, de fenti határidő alatt joga elismerését nem kérte, a bérbeadó köteles felhívni, hogy 8 napon belül nyilatkozzék, hogy kíván-e jogával élni. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

III. fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

25.§.

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira, kötelezettségére, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait kell az alábbi eltérésekkel alkalmazni.
- (2) Harkányi Közös Önkormányzati Hivatal naprakész nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában álló helyiségekről.

26.§.

(1) Önkormányzati helyiség pályázati eljárás lefolytatása után adható bérbe, kivéve az önkormányzati feladatot ellátó intézmény használatában (kezelésében) lévő helyiséget. A pályázati eljárás lefolytatása a jegyző feladata.

(2) A pályázati eljárás lefolytatása az alábbi esetekben mellőzhető:

a) nonprofit szervezetek részére, feladataik ellátása érdekében biztosított helyiségek bérbeadása,

b) egy hónapnál rövidebb időtartamra történő bérbeadás, vagy

c) kiemelt társadalmi cél (különösen munkanélküliek, fogyatékkal élők, megváltozott munkaképességűek foglalkoztatása) érdekében tevékenységet folytató gazdasági társaság vagy szervezet részére történő bérbeadás.

(3) A pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbe adott helyiségek bérleti díja a képviselő-testület által meghatározott induló bérleti díjnak megfelelő összeg. A (2) c) pontban foglalt esetben az önkormányzati helyiség ingyenes használatba is adható határozott időre, legfeljebb öt évre, amely helyiségbérleti szerződés ismételten – több alkalommal is - megköthető.

(4) Önkormányzati feladatot ellátó intézmény használatában (kezelésében) lévő helyiség legfeljebb egy évre történő bérbeadásáról az intézmény vezetője önállóan dönt. Ennél hosszabb, de legfeljebb 5 éves időtartamra szóló bérleti szerződés érvényességéhez a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

Pályázati eljárás

27.§.

(1) A helyiség bérbeadásáról, pályázat induló bérleti díjáról, a hirdetmény (2) bekezdés a-e) pontjai tartalmáról a képviselő-testület dönt.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a. a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét (település, utca, házszám) alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát,
- b. a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely, stb.) és az abban folytatható tevékenység megjelölését,
- c. a bérleti szerződés időtartamát,

- d. a fizetendő bér minimális mértékét, a bánatpénz összegét és a letétbe helyezésre szolgáló bankszámlaszámot
- e. a helyiség használatra alkalmassá tételéhez esetlegesen szükséges, a leendő bérlő által saját költségén elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,
- f. a pályázati ajánlat benyújtásának a módját, helyét és határidejét, a helyiség megtekinthetőségének időpontját, továbbá a versenytárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

(3)A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a. a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
- b. nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

A versenytárgyalás

28.§.

(1) A versenytárgyaláson csak az vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta és a versenytárgyalás megkezdése előtt a bérbeadónál a kikötött bánatpénzt letétbe helyezte az önkormányzat hirdetményében meghatározott bankszámlán.

(2) A bánatpénz összege megegyezik a Képviselő-testület által megállapított induló bérleti díj kéthavi összegével.

(3)A versenyeztetés tárgya a helyiség bérleti díjának havi összege, a versenytárgyalást az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tesz ajánlatot. Az ajánlatokat a kikiáltási árhoz viszonyítva 1000 Ft/hó összeggel lehet emelni.

(4)A versenytárgyalást a jegyző (vagy megbízottja) folytatja.

(5)Ha a kikiáltási árra érvényes ajánlatot egy pályázó sem tesz, a bérbeadó új versenytárgyalást írhat ki.

(6)A bérbeadó a helyiségre bérleti szerződést a versenytárgyalás során a legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevő személlyel köt.

(7)A bánatpénz a versenytárgyalás végén visszajár, kivéve a nyertes ajánlattevő által letétbe helyezett bánatpénzt, melyet a bérbeadó a szerződés megszűnéséig kaucióként jogosult visszatartani.

(8)Ha a versenytárgyalás győztese a szerződést a bérbeadóval neki felróható okból nem köti meg az eredményhirdetést követő 8 napon belül, úgy a bánatpénzt elveszti, ekkor a bérbeadó a szerződést a második legmagasabb bérleti díj ajánlatot tevő személlyel köti meg.

Bérlőtársi szerződés

29.§.

(1) Önkormányzati tulajdonban lévő helyiségre azonos, vagy hasonló tevékenységet folytató igénylők írásbeli közös kérelme alapján bérlőtársi szerződés is köthető.

(2) Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtárs az egész helyiség bérlőjévé válik, de ebben az esetben új bérleti szerződést kell kötni.

30.§.

(1)A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2)A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

A felek jogai és kötelezettségei

31.§.

(1)A bérlő köteles gondoskodni:

- a. a helyiség burkolatainak, ablakainak, ajtóinak karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről.
- b. a helyiséghez tartozó homlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásairól,
- c. a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról illetőleg cseréről,
- d. az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg üzemben tart,
- e. az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek, területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.
- f. a helyiség tűzvédelmi előírásoknak megfelelő kialakításáról és azok megtartásáról

(2)A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadás-átvétel állapotának megfelelően leltár szerint köteles visszaadni bérbeadónak.

32.§.

A helyiség albérlésbe nem adható, és el nem cserélhető. A helyiségek használata másnak sem egészben, sem részben, semmilyen jogcímen át nem engedhető. E szabály megszegése rendkívüli felmondási okként vehető figyelembe.

Személyes adatok védelme

33.§.

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

(2)Harkány Város Önkormányzat a lakások bérletével és elidegenítésével kapcsolatban az érintett polgárokról – a személyi adat- és népeesség – nyilvántartásban kezelt adatokat használja fel.

(3)Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely az Önkormányzati Hivatal saját nyilvántartásában szerepel.

(4)A nyilvántartásban vezetett adatokról más személynek, szervnek adatot szolgáltatni nem szabad, az kizárólag a rendeletben szabályozott – a bérbeadáskor szükséges – szolgálati, jövedelmi és vagyoni viszonyok vizsgálatához használható fel.

(5)A személyes adatok kezelése során – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló – 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően kell eljárni.

IV. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

34.§.

(1)E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Lt. és a Ptk. szabályai, valamint az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló rendelet az irányadó.

(2)Jelen rendelet alkalmazásában a következő fogalmak tekintetében – jövedelem, nem jövedelem, vagyon, közeli hozzátartozó – a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény rendelkezései az irányadók.

(3)E rendelet 2016. január 1. napján lép hatályba.

(4) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 12/2003.(VI.10.) számú rendelete hatályát veszti.

A fenti rendeletet Harkány Város Önkormányzata a 2015. november 30. napján tartott Képviselő-testületi ülésén fogadta el.

Baksai Endre Tamás

Polgármester

Kihirdetve: Harkány, 2015. december 30.

*Egységes szerkezetbe foglalva:
Harkány, 2015. 12. 30.*

Dr. Markovics Boglárka

Jegyző

Dr. Markovics Boglárka

Jegyző

*Dr. Markovics Boglárka
jegyző*

1. melléklet a 32/2015. (XII.07.) önkormányzati rendelethez²

Szociális bérlakás					
1. komfort-fokozat	Össz-komfortos	Komfortos	Fél-komfortos	Komfort nélküli	Szükség-lakás
2. Lakbér összege Ft/m ² /hó	300-Ft/m ² /hó	220-Ft/m ² /hó	110-Ft/m ² /hó	80-Ft/m ² /hó	50-Ft/m ² /hó
Szolgálati (költségelvű) bérlakás					
1.Komfort-fokozat	Össz-komfortos	Komfortos			
2.Lakbér összege Ft/m ² /hó	375-Ft/m ² /hó	275-Ft/m ² /hó			

² Beiktatta a 34/2015. (XII. 30.) sz. Önk. rendelet.