

PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
30/1996. (X. 30.) rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről*

Püspökladány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) és 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

I.

A rendelet hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: lakás, helyiség).
- (2) E rendelet hatálya nem terjed ki az intézmények rendelkezésére bocsátott helyiségekre és az intézmények területén lévő lakásokra.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek tekintetében a bérbeadói jogokat a Püspökladányi Városüzemeltető és Gyógyfürdő Kft (továbbiakban: bérbeadó) gyakorolja.
- (4) A bérbeadói hozzájárulást a Hősök tere 1. szám alatti épület esetében, valamint a hivatali, az önkormányzati intézményi és gazdasági társasági szakemberek, illetve a nem önkormányzati intézményi szakemberek elhelyezése vonatkozásában a Szociális és Humán Bizottság gyakorolja.

Lakásbérlet létrejötte

2. §

- (1) Az önkormányzati lakásokat
 - a) elsősorban szociális alapon történő bérbeadással, továbbá

* A 7/1997. (IV. 30.), a 14/1999. (VI. 25.), a 19/1999. (X. 29.), a 7/2001. (III. 30.), a 14/2002. (VI. 28.), a 3/2003. (I. 31.), az 5/2004. (III. 26.), a 19/2005. (IX. 30.), a 8/2006. (III. 31.), a 23/2006. (XI. 3.), a 21/2007. (VIII. 31.), a 11/2008. (V. 30.), a 20/2009. (IX. 25.), a 8/2010. (III. 26.), a 24/2012. (XI. 30.), a 8/2013. (IV. 30.), a 9/2014. (V. 30.), a 13/2014. (XI. 6.) és a 9/2018. (IV. 27.) önkormányzati rendelettel módosított, egységes szerkezetbe foglalt rendelet.

- b) a lakástörvényben az önkormányzatok részére előírt elhelyezési és bérbeadási kötelezettségek teljesítésére,
 - c) illetve költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások bérbeadásával kell hasznosítani.
- (2) Önkormányzati bérlakásokra - a hasznosítás módjától függetlenül - csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. Ennek időtartama - a 9. § (3) bekezdés kivételével - legfeljebb 5 év.
- (3) Püspökladány Város Önkormányzata által létrehozott és fenntartott intézmények szakember-igényeinek kielégítésére, a munkaviszony fennállásának időtartamára - legfeljebb azonban 5 évre - önkormányzati lakás biztosítható.
- (4) A (2) bekezdés alapján megkötött bérleti szerződés öt évente újabb öt évvel meghosszabbítható, ha a bérlőnek lakbértartozása nincs és a szociális lakásra való jogosultságát a Szociális és Humán Bizottság igazolja.
- (5) A (3) bekezdés alapján megkötött bérleti szerződés öt évente újabb öt évvel meghosszabbítható, ha a bérlőnek lakbértartozása nincs és a szakember igény kielégítésére vonatkozó munkaviszonya továbbra is fennáll.

II.

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

3. §

- (1) Önkormányzati bérlakásra - szociális helyzet alapján - az a nagykorú magyar állampolgár, az az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándorolt, az a magyar hatóságok által menekültként elismert személy, illetve az az európai uniós állampolgár jogosult: akinek, illetve akinek családjában - a vele együttköltöző családtagokat is számítva - az egy főre jutó nettó havi jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át nem haladja meg.
- (2) Nem jogosult a szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az:
- a) akinek a tulajdonában a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott értékű vagyon van,
 - b) akinek - és a vele együtt költöző családtagjainak - Püspökladányban, vagy az ország területén saját tulajdonú lakása, beépíthető építési telke van, illetve jogos lakásigényt kielégítő résztulajdonnal rendelkezik, vagy
 - c) *hatályon kívül helyezve*

- d) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közölt, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

A jogos lakásigény mértéke

4. §

- (1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba ténylegesen együtt költözők számát kell figyelembe venni.
- (2) A jogos lakásigény mértéke:
- | | | |
|----------------------------------|---|------------------------|
| 2 személyig | - | 1 lakószoba |
| 3 - 4 személyig | - | 2 lakószoba |
| 5 vagy ennél több személy esetén | - | 2 + 1/2 - 3 lakószoba. |

Minden további 2 fő esetén a mérték fél lakószobával növelhető.

A szociális rászorultság elbírálása

5. §

- (1) A szociális helyzet alapján történő bérbevételi igényeket (továbbiakban: szociális lakásigénylés) e rendelet mellékletét képező formanyomtatványon a Polgármesteri Hivatal Szervezési, jogi, közigazgatási irodáján kell benyújtani.

Az igényléshez csatolni kell:

- a) a család tagjainak jövedelemigazolását,
 - b) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot.
- (2) A Polgármesteri Hivatal Szervezési, jogi, közigazgatási irodája a benyújtott szociális lakásigényléssel kapcsolatban környezettanulmányt készít.
- (3) A benyújtott szociális lakásigénylés nyilvántartásba vételéről, vagy annak elutasításáról, valamint a jogosultság megszűnése esetén a nyilvántartásból való törlésről a Szociális és Humán Bizottság dönt. Döntését egyszerűsített határozattal is meghozhatja.
- (4) Az igénylőkről nyilvántartást kell vezetni, mely – az érintett önkéntes hozzájárulása alapján – tartalmazza az igénylő nevét, születési idejét, helyét, anyja nevét, lakcímét. A személyes adatokat az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig kell kezelni. Az igénylőt mindaddig nyilvántartásban kell tartani, míg lakásigénye fennáll.

Lakásigénylési nyilvántartás

6. §

- (1) A lakásbérleti igényeket a lakásigénylési nyilvántartási sorrend szerint kell teljesíteni. A sorrendtől csak abban az esetben lehet eltérni, ha a rendelkezésre álló lakás nagysága (szoba száma) komfort fokozata ezt indokolja, vagy az igénylő nem fogadja el a felajánlott lakást.
- (2) A lakásigényléseket évente meg kell újítani, csatolva az 5. § (1) bekezdés szerinti nyilatkozatokat, igazolásokat.

7. §

- (1) Ha a házastársak/élettársak a házasság/életközösség megkötése/létrehozása előtt mindketten benyújtották lakásigényüket a korábban benyújtott igényt kell folyamatosnak tekinteni, amennyiben továbbra is fennáll a szociális bérlakásra való jogosultság.
- (2) Amennyiben a lakásigénylési nyilvántartásba felvételt nyertek házassága felbomlik (életközössége megszűnik), a bérleti szerződést azzal a féllel kell megkötni, akinek a személyében a felek egymás között megegyeznek - amennyiben a bíróság másként nem rendelkezik – feltéve, hogy a szociális bérlakásra való jogosultság továbbra is fennáll.

III.

Lakbértámogatás

8. §

- (1) A támogatásra való jogosultság feltétele az, hogy a lakbér a lakásban jogszerűen együttélő személyek összjövedelmének
 - összkomfortos lakás esetében 15 %-át,
 - komfortos lakás esetében 10 %-át,
 - félkomfortos lakás esetében 7 %-át,
 - komfort nélküli lakás esetében 5 %-átmeghaladja.
- (2) A kérelmeket a Szervezési, jogi, közigazgatási irodánál lehet benyújtani és évente kell megérvényesíteni.
- (3) A támogatásra való jogosultságról a Szociális és Humán Bizottság dönt, mely döntés egyszerűsített határozattal is meghozható.
- (4) A támogatás mértéke a lakbér 50 %-a.

IV.

Építési munkák elvégzésére versenytárgyalás kiírása

9. §

- (1) Versenytárgyalás útján - a nyilvántartásban szereplők részére - adható bérbe lakás akkor is, ha a karbantartás körét meghaladó felújítási, helyreállítási munkák elvégzése vált szükségessé, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségből lakás alakítható ki.
- (2) A versenytárgyalást az elvégzendő munkák részletes leírásával és költségvetésével, továbbá a bérbeadás feltételeinek meghatározásával kell kiírni. A pályázatot az a nyilvántartásban szereplő igénylő nyeri el, aki a helyreállításra, az átalakításra, a költségvisselésre és a bérleti feltételekre a legkedvezőbb ajánlatot teszi.
- (3) Ha a helyreállítási, átalakítási munkák költsége meghaladja a lakás átalakítása utáni állapot szerinti 5 évre számított lakbérének az összegét, a lakásra legfeljebb olyan időtartamú bérleti szerződés köthető, mely legalább 75 %-osan biztosítja az építési költségek lakbérben történő érvényesítését. A bérleti szerződés időtartama ez esetben sem lehet hosszabb 8 évnél.

V.

Szakemberek részére lakásjuttatás

10. §

- (1) Szakember részére bérlakás (szakember-elhelyezés) lakásigénylési nyilvántartásba való felvétel nélkül biztosítható, amennyiben alkalmazása a városi intézmények és az önkormányzat kötelező feladatai ellátásához feltétlenül indokolt.
- (2) Bérlakás csak olyan szakembernek adható, akik /illetve a vele együttköltöző hozzátartozói/ tulajdonában, bérletében Püspökladányban nincs beköltözhető, illetve jogos lakásigényt elérő ingatlana.

11. §

A szakember-elhelyezés céljából bérbeadott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni. A bérbeadással kapcsolatos döntés egyszerűsített határozattal is meghozható.

V/A.**12. §**

- (1) Költségalapon meghatározott lakbérű lakás csak lakás céljára hasznosítható.
- (2) Az üres, vagy megüresedő lakások lakásigénylési nyilvántartásba való felvétel nélkül adhatók bérbe pályázat alapján.
- (3) A bérbeadó az üres, vagy megüresedő lakást, lakásokat nyilvános közzététel útján megpályáztatja.
- (4) Nem vehet részt a pályázatban az, akinek (illetve a vele együtt költöző hozzátartozóinak) tulajdonában Püspökladányban beköltözhető, a jogos lakásigény mértékét elérő lakásingatlana van.
- (5) A pályázat során az ajánlattevőnek az önkormányzat lakbérrendeletében meghatározott havi lakbér több hónapra - de legalább 3 hónapra - előre, egyösszegben történő megfizetésére kell ajánlatot tennie.
- (6) Bérleti szerződést azzal kell kötni, aki a legtöbb hónapra előre, egyösszegben történő lakbér megfizetését vállalja és a szerződés aláírásakor a vállalt összeget be is fizeti.
- (7) Amennyiben két, vagy több pályázó azonos ajánlatot tesz, úgy közöttük külön licitálási eljárást kell lefolytatni és azzal kell bérleti szerződést kötni, aki a licitálás során a legtöbb hónapra előre, egyösszegben történő lakbér megfizetését vállalja.
- (8) Ha a szerződés aláírását megelőzően a nyertes pályázó visszalép, úgy a következő legtöbb hónapra előre, egyösszegben történő lakbér megfizetését vállaló pályázóval kell szerződést kötni. Ha több ilyen pályázó is van, akkor a (7) bekezdésben foglalt szabályt kell alkalmazni.
- (9) A költségalapon bérbeadott lakásokra egyebekben e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy ezekre a lakásokra a bérleti szerződés folyamatosan meghosszabbítható 5 évente, amennyiben a bérlő vállalja a lakbér megfizetését.

VI.**Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára történő hasznosítása****13. §**

- (1) Szociális alapon bérbeadott lakás csak lakás céljára hasznosítható.

- (2) Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára csak kivételesen - a képviselő-testület erre vonatkozó döntése alapján, az általa meghatározott személynek, vagy szervnek - adható bérbe, kizárólag
- kötelező vagy önként vállalt önkormányzati feladat ellátása céljából és
 - határozott időre, vagy
 - meghatározott feltétel bekövetkeztéig.

14. §

- (1) A képviselő-testület jogi személyekkel megállapodhat abban, hogy megüresedő önkormányzati bérlakásra bérlőkiválasztási jogot biztosít.
- (2) A képviselő-testület az egyszeri vagy többszöri (legfeljebb háromszori) bérlőkiválasztási jogot kizárólag határozott időre (3-6-9 évre) és ezen belül meghatározott feltétel bekövetkeztéig biztosítja.
- (3) A bérlőkiválasztási jog ellenértékét a felek - a mindenkori piaci viszonyok figyelembevételével - megállapodásban határozzák meg.
- (4) A bérlőkiválasztási jog ellenértékének alapja az adott lakás beköltözhető forgalmi értéke.
- (5) Az ellenérték mértéke
 - egyszeri bérlőkiválasztási jog biztosítása esetén a forgalmi érték 1/3-ad része,
 - kétszeri bérlőkiválasztási jog biztosításáért a forgalmi érték 2/3-ad része,
 - háromszori bérlőkiválasztási jog biztosításáért a forgalmi érték egésze.

15. §

- (1) Önkormányzati bérlakásra a bérleti jogviszony fennállásának ideje alatt bérlőtársi szerződés köthető a felek egyező akaratnyilvánításával, írásba foglalt megállapodással.
- (2) Bérlőtárs az lehet - a Ltv. 4. § (4) bekezdésében foglaltakon túl -, aki
 - a bérlő hozzátartozója és
 - a bérlővel legalább 2 éve életvitelszerűen együtt lakik, és
 - az ország területén másik beköltözhető lakással, vagy üdülővel nem rendelkezik.
- (3) A 9. §. szerinti versenytárgyalás útján szerzett bérleti jogra bérlőtársi jogviszony csak akkor létesíthető, ha a bérlőtársak közös nyilatkozatban vállalják a bérbeadó felé az eredeti kötelezettségek együttes teljesítését.

16. §

Megüresedett társbérleti lakásrész a lakásban visszamaradt társbérlő részére - minőségi lakáscsere lehetőségének hiányában - kérelmére bérbe adható.

VII.

A bérleti jogviszony tartalma, a felek jogai és kötelezettségei

17. §

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint adja át. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetve a lakásberendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.
- (2) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű és gondos használatát, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését – a bérlő nyugalmának és foglalkozásának zavarása nélkül – munkanapokon, évente egy alkalommal előzetes értesítés alapján 8.00-20.00 óra közötti időben ellenőrizheti. A bérlő az ellenőrzést túrni köteles.
- (3) Amennyiben a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel kérheti, hogy a felmerült költségei 50 %-ával a lakbér mértékét csökkentsék.
A költségek beszámítását - számla bemutatásával - a munka elvégzését követő 3 hónapon belül kérheti.
- (4) A bérbeadó köteles gondoskodni a törvényben meghatározott kötelezettségeken túl a közös használatra szolgáló helyiségek üzemeltetési költségének megfizetéséről.
- (5) Ha a felek eltérően nem állapodnak meg a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről.
A felújításra, pótlásra, cserére irányuló szándékát a bérlő előzőleg írásban köteles bejelenteni a bérbeadónak. Az így felmerülő költségeinek 50 %-ával a lakbért - kérelmére - csökkenteni kell, amennyiben ezt a munka elvégzését követő 3 hónapon belül számlával igazolja.
- (6) A bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, amennyiben a munka elvégzésének költségét vállalja. A bérbeadó a hozzájárulás megadásához előzetesen bekérheti a bérlő által elvégezni kívánt munka költségvetését, a munka jellegétől függően a műszaki leírásokat és terveket.
- (7) Ha a bérlő a (7) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására.

- (8) Ha a bérbeadó - a hozzá benyújtott iratok alapján - a korszerűsítési, átalakítási munka esetén 30 napon belül nem nyilatkozik, a bérbeadó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni. A költségek elszámolására a bérlő és bérbeadó közötti megállapodás az irányadó.

E paragrafus alkalmazásában:

- a) a lakás átalakítása:
- a lakás műszaki megosztása, alapterületének és lakószobák számának megváltoztatása /bővítése, csökkentése/, továbbá
 - a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása.
- b) a lakás korszerűsítése: egyedi gáz-, vagy elektromos fűtő, illetőleg melegvíz-szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési, szerelési munkák elvégzése.
- (9) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.
Amennyiben ezt a bérlő helyett a bérbeadó végzi el, a felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.
- (10) A képviselő-testület felhatalmazza a bérbeadót, hogy a lakástörvényben és a Ptk-ban, illetve jelen rendeletben nem szabályozott egyéb kérdéseket, a bérlővel történő megállapodás útján a bérleti szerződésben rendezze.

VIII.

A lakások bérleti díja és a lakáshasználati díj

18. §

- (1) A lakásokért fizetendő bérleti díjat az önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
- (2) A bérbeadó a lakbér elengedését, illetőleg mérséklését állapíthatja meg arra az időre, amíg
- a) a karbantartási, felújítási, pótlási, csere kötelezettségét a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, és a bérlő emiatt a lakást, vagy annak egy jelentős részét 30 napot meghaladó ideig rendeltetésszerűen nem használhatja,
 - b) a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza, vagy jelentősebb mértékben korlátozza.
- (3) A jogcím nélküli lakáshasználó a lakáshasználat kezdetétől a lakbérrel azonos mértékű lakáshasználati díjat (alapidíjat) fizet. 2 hónap elteltével köteles megfizetni az alábbi emelt összegű lakáshasználati díjat:

- a) az első évben a lakásra megállapítható havi lakáshasználati díj kétszeresét,
 - b) ezt követően évente emelkedő összegű lakáshasználati díjat kell fizetni (az előző évi havi díj + alapidj).
- (4) A bérbeadó a (4) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

IX.

A lakásbérlet megszűnése és a lakás visszaadása

19. §

- (1) Amennyiben a felek úgy állapodnak meg, hogy a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, akkor az ezzel kapcsolatosan felmerült költségeit a bérlőnek számla ellenében 30 napon belül meg kell térítenie.
- (2) Amennyiben a bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a bérbeadó költségei megtérülése érdekében bírósághoz fordulhat.

Lakásban visszamaradó személy elhelyezése

20. §

- (1) A lakásban visszamaradó személyt elsősorban jogos lakásigényének megfelelő mértékű lakásban kell elhelyezni.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdésben foglalt lakás nem áll rendelkezésre, úgy elhelyezését az adott lakásban kell biztosítani.
- (3) Az (1) és (2) bekezdésben biztosított elhelyezés nem haladhatja meg a 180 naptári napot, mely egy esetben 60 nappal meghosszabbítható.

21. §

Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak köteleznie kell az eredeti állapot visszaállítására, vagy a költségek megtérítésére.

X.

A lakásba befogadás és a tartási szerződés feltételei

22. §

- (1) A lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

- a) élettársát, amennyiben az a város és az ország területén másik beköltözhető lakással nem rendelkezik,
 - b) testvérét, ha a befogadás után a család minden tagja részére legalább 6 m² nagyságú lakóterület még biztosítható.
- (2) A fenti rendelkezést értelemszerűen a bérlőtársak esetében is alkalmazni kell.

23. §

A tartási szerződés érvénytelensége, felbontása, vagy megszüntetése a lakásbérleti jogviszony folytatását kizárja.

Lakásbérlet megszűnésekor másik lakás biztosításának feltételei, vagy pénzbeli térítés fizetése

24. §

- (1) A bérbeadó a lakás bérlőjével kötött szerződést közös megegyezéssel az alábbi feltételekkel szüntetheti meg:
- a) Ha alacsonyabb lakbérű cserelakást tud biztosítani. Ez esetben a bérlőt a másik lakásba történő beköltözésekor a két lakás éves lakbére közötti különbséget kétszeres összege illeti meg.
 - b) Ha a bérlő a meglévő lakása helyett másik lakás biztosítására nem tart igényt. Ez esetben a bérbeadó a lakás átvételét követően a bérlőnek a lakásra megállapított lakbér 1 évre járó összegét köteles megfizetni.
- (2) A bérlőnek járó térítést csökkenteni kell a lakásra fennálló tartozásokkal.

25. §

- (1) A bérbeadó a bérleti szerződést - a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából - akkor mondhatja fel, ha a felmondási idő lejártával a bérlő részére a városban megfelelő másik lakást tud biztosítani.
- (2) Ha a bérlő másik lakásra nem tart igényt – határozatlan idejű bérleti szerződés esetén - a lakás forgalmi értéke 50%-ának megfelelő összegű térítési díjat kell részére fizetni a lakás átadásakor, melyet csökkenteni kell a lakásra fennálló esetleges tartozásokkal.

XI.

Lakáscsere feltételei

26. §

- (1) Önkormányzati lakásbérleti joga másik lakásra cserélhető. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.

- (2) Önkormányzati bérlakás cseréjéhez a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
- (3) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulását köteles megtagadni, ha a felek szándéka ténylegesen nem a lakáscserére, hanem a lakásbérleti jog jogellenes átruházására irányul.
- (4) A lakáscsere során a bérlő és a vele együttlakó valamennyi személy köteles a lakást elhagyni.
- (5) E rendelet alkalmazásában minőségi csere: nagyobb szobaszámú, vagy magasabb komfortfokozatú lakásra történő csere.

27. §

Az albérletbe adáshoz - a bérlő kérelmére - a bérbeadó abban az esetben járul hozzá, ha a bérlő és a vele jogszerűen együttlakók a jogos lakásigény mértékét meghaladó lakásterületre (lakásnagyságra) kötik az albérleti szerződést.

Bírói ítélet végrehajtására irányuló elhelyezés

28. §

- (1) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, az elhelyezésre jogosultat
 - a) a rendeletben foglalt szociális bérlakásra való jogosultság fennállása esetén komfortos, vagy annál alacsonyabb komfortfokozatú lakás,
 - b) szociális bérlakásra való jogosultság hiánya esetén csak komfortnélküli lakásilleti meg.
- (2) Határozatlan idejű az elhelyezési kötelezettség abban az esetben, ha a házastárs bérlőtársi jogviszonya, határozatlan idejű. Határozott idejű, ha bérlőtársként határozott idejű volt a bérleti jogviszonya.
- (3) A bírósági határozat alapján saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kiköltözésre kötelezett személy elhelyezéséről a bérbeadó gondoskodik.

A szociális intézményekből elbocsátott személy elhelyezése

29. §

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy korábban pénzbírság ellenében lemondott önkormányzati bérlakása bérleti jogáról, a pénzbírság visszafizetése esetén a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú - legalább komfortos - bérlakásra tarthat igényt lakásigénylési nyilvántartásba történő felvétel mellőzésével.

XII.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

30. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbi paragrafusokban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

A bérbeadás feltételei

31. §

- (1) Helyiséget - a kötelező elhelyezési feladat kivételével - csak versenytárgyalás útján lehet bérbeadni.
- (2) A bérbeadó az üres, vagy megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre csak határozott időre - legfeljebb 5 évi időtartamra - szóló bérleti szerződést köthet.

A versenytárgyalás

32. §

- (1) A versenyeztetés tárgya a helyiségbérleti díj összege (Ft/m²/év). Az nyeri el a pályázatot, aki a legmagasabb bérleti díj fizetésére tesz ajánlatot.
- (2) A pályázatot a versenytárgyalás időpontját legalább 20 nappal megelőzően a helyi újságban - szükség esetén megyei napilapban - kell meghirdetni. A pályázatok benyújtására legalább 10 napos határidőt kell biztosítani.
- (3) Nem kell versenytárgyalást tartani, ha az előírt határidőben csak egy pályázati ajánlat érkezett. Ilyenkor a helyiséget a pályázó részére a meghirdetett feltételekkel kell bérbeadni.
- (4) A versenytárgyaláson az vehet részt, aki a versenykiírásban rögzített pályázati letétet megfizette. A pályázati letét mértékét a bérbeadó határozza meg, melynek mértéke 10.000 Ft-nál kevesebb nem lehet. A pályázati letét nem jár vissza, ha a pályázat nyertese eláll a szándékától.
- (5) A versenytárgyalást a bérbeadói jogkör gyakorlója folytatja le, melyről jegyzőkönyv készül. A tárgyalás befejeztével a tárgyalásvezető közli a megjelentekkel a pályázat eredményét.

- (6) Az eredmény megállapítását követően a bérbeadó a pályázat nyertesével előszerződést köt.
- (7) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a helyiséget nem kívánja használatba venni, vagy azt az előírt határidőre nem veszi használatba, a bérbeadó a versenytárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű ajánlatot tevő pályázóval köt bérleti szerződést.

A bérlő jogai és kötelezettségei

33. §

- (1) A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetőleg ezek cseréjéről.
- (2) A bérlő köteles gondoskodni:
 - az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket kizárólagosan használ, illetve üzemben tart,
 - az épület, a közös használatra szolgáló helyiségek, területek (járda) tisztításáról,
 - a bérlő tevékenysége miatt, illetve tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

A helyiség bérleti jogának átruházása és elcserélése

34. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérleti joga átruházható, elcserélhető, albérletbe adható az eredeti bérleti szerződésekben foglalt feltételek vállalása esetén.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség csak másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélhető el.
- (3) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához, elcseréléséhez, albérletbe adásához csak az alábbi esetekben járulhat hozzá:
 - a) ha az új bérlő, albérlő által gyakorolni kívánt tevékenység jogszabály által előírt feltételei biztosíthatók és a tevékenység a helyiség rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti,
 - b) továbbá vállalja, hogy a szerződés megkötésével egyidejűleg - a bérleti díjon felül - a helyiség egy éves bérleti díjának megfelelő összeget (egyösszegben) megfizeti a bérbeadónak.

XIII.

Záró rendelkezések

35. §

E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

Jogharmonizációs záradék:

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvbe ütköző rendelkezést nem tartalmaz.

Dr. Molnár László sk.
polgármester

Dr. Bene Edit sk.
jegyző

Melléklet
a 30/1996. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

K É R E L E M
ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁS IGÉNYLÉSHEZ

Személyi adatok:

Igénylő adatai:	Házastárs (élettárs) adatai:
Neve:
Szül.hely, idő:
Anyja neve:
Állandó lakcíme:
Mióta lakik Püspökladányban állandó bejelentettként évév
ideiglenes bejelentettként évév
Mióta rendelkezik Püspökladányban munkahellyel évév
Munkahely neve:
Gyermekei/k, illetve egyéb velük költöző családtagok neve, születési helye	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
Egy főre jutó nettó jövedelemFt/hó	
Milyen minőségben laknak a lakásban (bérlő, albérlő, családtag, tulajdonos stb.)	
.....	

A lakás helyiségei:

Komfortfokozata:

A lakásban élő családok száma:

A kérelmező és családtagjai által kizárólag használt lakószobák felsorolása

1./.....m2 2./.....m2 3./m2

Van-e a tulajdonukban, vagy a velük együtt költöző családtagjaik tulajdonában Püspökladányban, vagy az ország területén

- Saját tulajdonú lakásuk: * Igen - Nem

Ha igen, a lakás címe:

- Beépíthető építési telkük * Igen - Nem

Ha igen, a címe:

- Jogos lakásigényüket kielégítő résztulajdonú lakás * Igen - Nem

Ha igen, a lakás címe:

- Jelentős értékű ingó, vagy ingatlan vagyon van-e tulajdonukban. (Öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötvenszeresét meghaladó, jelenleg 1.235.000.-Ft)
* Igen - Nem

Ha igen sorolja fel

Hány szobás lakást kér:

Milyen komfortfokozatú lakást kér:

Egyéb megjegyzés:
.....
.....
.....
.....

NYILATKOZAT

Büntetőjogi felelősségünk tudatában kijelentjük, hogy a lakásigény bejelentésben az általunk közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Tudomásul vesszük, hogy valótlan adatok közlése, illetve a változás bejelentési kötelezettség elmulasztása a lakásigénylők sorából történő kizárással, vagy a nyilvántartásból, valamint a lakásbérbeadási névjegyzékről való törléssel jár.

Püspökladány, 20.....

.....
 igénylő

.....
 házastársa (élettársa)

Mellékletek:

- jövedelemnyilatkozat, jövedelemigazolás/ok
- tartós egészségkárosodás esetén a kezelőorvos erről szóló igazolása

A *-gal jelölt résznél a megfelelő válasz aláhúzendó

SEGÉDLET

ÖSSZKOMFORTOS LAKÁS:

- a./ 12 m² meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és
- b./ közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel)
- c./ melegvíz-ellátással (táv, tömb, egyedi központi, etage melegvízellátással, villanybojlerrel, gázmelegítővel)
- d./ központi fűtési móddal (táv-, egyedi központi, vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

KOMFORTOS LAKÁS:

- a./ 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel,
- b./ közművesítettséggel,
- c./ melegvíz-ellátással és
- d./ egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajfűtésű kályhafűtéssel elektromos hőtárolós kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

FÉLKOMFORTOS lakás az, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a./ 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel, WC-vel,
- b./ közművesítettséggel (legalább villany és vízellátással) és
- c./ egyedi fűtési móddal rendelkezik.

KOMFORTNÉLKÜLI az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a./ 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel WC használatával és
- b./ egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c./ a vízvétel lehetősége biztosított.