

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 9/2016. (II.5.) önkormányzati rendelete
A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a.) pontjában kapott eredeti jogalkotási hatáskörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 9. pontban meghatározott feladatkörében eljárva A lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. helyi végrehajtására vonatkozóan egységes szerkezetben az alábbi rendeletet alkotja.

1. §^[1]

(1) A rendelet hatálya kiterjed Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra, valamint a nem lakás céljára szolgáló önkormányzati tulajdonú helyiségekre.

(2) Lakásügyekben javaslatételre a Lakásügyi Tanácsadó Testület jogosult, melynek tagjait a Közgyűlés választja. A Lakásügyi Tanácsadó Testület ülésein a lakásügyi tanácsnok tanácskozási joggal részt vehet.

A lakáskérelem benyújtásának feltételei

2. §

(1) Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata a tulajdonában lévő lakásokat

- a) piaci alapon,
- b) átmeneti elhelyezésre szociális,
- c) kötelezettség teljesítése érdekében,
- d) nyugdíjasházi, nyugdíjas lakóparki,
- e) szolgálati lakásban történő elhelyezés érdekében adja bérbe.

(2)^[2]

(3) Önkormányzati bérlakásra lakáskérelmet - jogcímtől függetlenül - az nyújthat be, illetve bérleti szerződés azzal a nagykorú személlyel köthető, aki

- a) Nem rendelkezik önkormányzati lakás bérleti (bérlőtársi) jogával és a kérelem benyújtásakor nincs részben vagy egészben, a tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakóingatlan, továbbá nem illeti meg lakóingatlanon (lakrészen) állandó használat joga.
- b) a leendő bérlő lakóhelye a bérbevételi szándék jelzésekor, valamint az azt közvetlenül megelőző három éven belül folyamatosan Hódmezővásárhelyen volt és
- c) Önkormányzati lakáson fennállt bérleti joga öt éven belül nem pénzbeli térítés ellenében vagy nem az Ltv. 24. § (1) bek. a) - d) pontjai alapján történt felmondás miatt szűnt meg.

(4) Az (1) bekezdés b)-e) pontjaiban felsorolt bérbeadások esetén is lefolytatható a pályázati eljárás

A 2. § (3) bekezdés a) pontjában foglalt feltételeknek a lakásbérleti jogviszony teljes fennállása alatt érvényesülnie kell. Amennyiben a bérlő (bérlőtárs) a bérlet időtartama alatt részben vagy egészben lakás tulajdonjogát, vagy a bérlő és a vele együtt élők elhelyezésére alkalmas lakóingatlan élethosszig fennálló hasznélvezeti jogát megszerzi, úgy az bontó feltételnek minősül, a bérleti szerződés megszűnik.

(5) Méltányosságból a Lakásügyi Tanácsadó Testület felmentést adhat a 2.§ (3) bekezdésében foglalt feltételek érvényesülése alól, így különösen akkor, ha az öröklés útján szerzett és hasznélvezeti joggal terhelt ingatlan, ingatlanrészt a bérlő önhibáján kívül nem tudja birtokba venni.

Szociális helyzet alapján történő elhelyezés

3.§

(1) Önkormányzati bérlakásra szociális helyzet alapján lakáskérelmet, vagy pályázatot az nyújthat be, illetve bérleti szerződés azzal a nagykorú személlyel köthető, aki

- a) nem rendelkezik önkormányzati lakás bérleti (bérlőtársi) jogával és nincs részben vagy egészben a tulajdonában vagy hasznélvezetében beköltözhető lakóingatlan, továbbá nem illeti meg lakóingatlanon (lakrészen) állandó használat joga,
- b) a leendő bérlő lakóhelye a bérbevételi szándék jelzésekor, valamint az azt közvetlenül megelőző három éven belül folyamatosan Hódmezővásárhelyen volt és

c) Önkormányzati lakáson fennállt bérleti joga öt éven belül nem pénzbeli térítés ellenében vagy nem az Ltv. 24. § (1) bek. a) - d) pontjai alapján történt felmondás miatt szűnt meg.

(2) Lakáskérelmet az erre rendszeresített (a rendelet 1. sz. melléklete szerinti) nyomtatványon lehet benyújtani.

(3)^[3] A lakáskérelmeket és a benyújtott pályázatokat a Lakásügyi Tanácsadó Testület a 2. számú mellékletben meghatározott eljárási rendben és pontrendszer alapján rangsorolja és véleményezi. A Lakásügyi Tanácsadó Testület tesz javaslatot a polgármester számára a pályázatok elbírálására vonatkozóan.

(4) Önkormányzati bérlakás határozott időre szóló szerződés alapján, 6 hónapra adható bérbe. Ezen rendelkezés nem vonatkozik a szolgálati jogviszony alapján bérbe adott lakásokra. A 6 hónapos időtartam alól kivételt a Lakásügyi Tanácsadó Testület javaslata alapján a Polgármester tehet. A bérleti szerződés lejártát követően 6 hónappal hosszabbítható meg. A Lakásügyi Tanácsadó Testület véleménye és javaslata alapján a bérleti szerződések 1 évvel is meghosszabbíthatóak.

(5) A bérleti szerződés újból meghosszabbítható, ha a lakásbérleti szerződés lejártakor a bérlő (bérlőtársa) továbbra is megfelel a Rendelet 3.§ (1) bekezdésében foglalt feltételeknek, nem rendelkezik sem lakbér, sem pedig közüzemi díj-tartozással és a szerződés hosszabbítást a Lakásügyi Tanácsadó Testület javasolja.

(6) A bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlő köteles legalább a szerződés lejárta előtt 15 naptári nappal kérelmezni és kérelméhez köteles valamennyi közműszolgáltató azon igazolását - miszerint nincs közüzemi díj hátraléka - csatolni.

(7) Az önkormányzati bérlakásokra kötött bérleti szerződésekben, a felek megállapodása alapján esetenként kikötött óvadék megfizetésére a Rendelet 29.§ (6) bekezdésében foglalt szabályok az irányadóak.

Piaci alapon történő elhelyezés

4. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonát képező lakások piaci alapon is bérbe adhatóak.

(2)^[4] Piaci alapon bérbe adott lakás bérlője, amennyiben a piaci alapon kiadott lakás lakbérét fizetni nem tudja, úgy pályázati eljárás lefolytatása nélkül adhat be lakáskérelmet másik, szociális alapon bérbe adott lakásra történő csere érdekében.

Kötelezettség teljesítése érdekében történő elhelyezés

5. §

(1) Az önkormányzatot terhelő elhelyezési kötelezettségeket - ideértve az Ltv. 85. § (1) bekezdésében foglalt lakásfelajánlás elfogadását is - soron kívül kell teljesíteni.

Közös szabályok

6. §

(1) Önkormányzati bérlakás esetében a bérlő köteles a lakásban életvitelszerűen bentlakni.

(2) Bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizni.

(3) Bérbeadó (2) bekezdés szerinti ellenőrzési jogosultságát a Polgármesteri Hivatalon keresztül gyakorolja.

(4) A Lakásügyi Tanácsadó Testület, illetve annak bármely két tagja jogosult a bérlet időtartama alatt, vagy a szerződés meghosszabbítását megelőzően a lakáshasználatot a helyszínen ellenőrizni, mely ellenőrzést a bérlő köteles tűrni, ellenkező esetben bérleti szerződése felmondásra kerül, illetve az nem hosszabbítható meg.

7. §

(1) A lakást leltárral kell átadni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakásberendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat.

(2) A leltárt a felek aláírják.

8. §

(1) Önkormányzati tulajdonú lakás nem lakás céljára kivételesen adható bérbe, a Közgyűlés jóváhagyásával. A helyiségbérre vonatkozóan az Önkormányzat a bérbe vevővel szabadon állapodik meg.

(2) Lakás nem lakás céljára az alábbi esetekben adható bérbe:

- a./ karitatív tevékenységet folytató alapítvány, vagy más civil szerveződés elhelyezése,
- b./ közfeladatot ellátó intézmény elhelyezése,
- c./ orvosi rendelő létesítése,
- d./ intézményeknél levő szolgálati lakások vonatkozásában oktatási, nevelési célra történő felhasználás.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetektől eltérő célú felhasználás - a Lakásügyi Tanácsadó Testület és a lakásügyi tanácsnok javaslata alapján - a Közgyűlés eseti döntésének függvényében történhet.

9. §

(1) A bérlő, illetve a jogcím nélküli lakáshasználó az Ltv-ben meghatározott kötelezettségein felül köteles megfizetni a bérleti díjat, továbbá a lakás használatával kapcsolatban felmerülő közüzemi díjakat a közműszolgáltató által kiállított számla alapján.

(2) A vegyes - önkormányzati és magántulajdonú - társasházak esetében a bérlők 2011. január 1. napjától kezdődően kötelesek az Önkormányzatnak megfizetni az Önkormányzat által a társasház részére kifizetett üzemeltetési költséget az Önkormányzat által kiállított számla alapján. A teljes egészében önkormányzati tulajdonban álló társasházak tekintetében a bérlők kötelesek megfizetni 1.500 Ft./hó üzemeltetési költséget az Önkormányzat részére az Önkormányzat által kiállított számla alapján.

10. §

Azon társasházi lakások, illetve önkormányzati ingatlanok esetében, ahol Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos fizeti meg a társasház, illetve a közműszolgáltató részére a közüzemi díjat, az önkormányzati bérlők az Önkormányzat részére az általa továbbszámolt közüzemi díjat kötelesek megfizetni a lakáshasználat teljes időtartama alatt.

11. §

(1) A bérlő a lakáson átalakítási, korszerűsítési munkát a bérbeadóval kötött írásbeli megállapodás alapján végezhet.

(2)^[5] Bérlő a tervezett átalakítás, korszerűsítés előtt köteles azt az Önkormányzat részére bejelenteni, arra engedélyt kérni, mely alapján annak szükségességét az Önkormányzat felméri, és dönt a kérelemről és annak költségének viseléséről.

12. §

A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor lakásleltárt kell készíteni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakásberendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat, ezen belül különösen a lakás bérbeadásakor állapottól való eltéréseket. A leltárt a felek aláírják. Ha a volt bérlő az aláírást megtagadta, ezt a tényt a leltárra fel kell jegyezni.

13. §

A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével az a jogcím nélküli használó, aki másik lakásra nem tarthat igényt, az addig fizetett használati díj kétszeresét kitevő összeg megfizetésére kötelezhető egy évig, ezt követően a használati díj háromszoros összegének megfizetésére kötelezhető.

14. §

(1) A testvér és élettárs befogadható a lakásba, ha a bérleti szerződés megkötése óta egy év már eltelt és ezen idő alatt nem merült fel a bérlővel, vagy a vele együttlakóval szemben az Ltv. 24.§(1) bekezdés a)-d) pontjaiban felsorolt felmondási ok egyike sem.

(2) A befogadás tényével a befogadott nem válik bérlőtárssá és - az eltartó kivételével - a lakás bérleti jogának folytatására sem jogosult.

(3) A befogadás bérbe adói hozzájárulását - a tervezett beköltözést megelőzően legalább 8 nappal - a bérlőnek (bérlőtársaknak) és a befogadni kívántnak együttesen, írásban kell kérniük.

15. §

(1) Önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti szerződésnek az Ltv. 23.§ (3) bekezdésében foglalt megszüntetésekor:

a) csak pénzbeli térítés esetén a térítési díj mértékét a Rendelet 3. sz. mellékletében foglalt táblázatban a lakásra vonatkozó szorzandó és a Rendelet 4. sz. melléklete szerinti megfelelő szorzószámának szorzata határozza meg. A táblázat II. fejezete csak akkor alkalmazható, ha a volt bérlő Hódmezővásárhely közigazgatási területén épít vagy vásárol lakóingatlant és ezt a lakás visszaadásáig építési engedéllyel, illetve adásvételi szerződéssel igazolja;

b) másik lakás bérbeadása mellett a fizetendő pénzbeli térítés mértékeként a bérleti jog megszűnésével érintett lakásra és a másik lakásra (az előző a/ pont szerint) számított összeg különbözetének a kétszerese illeti meg a bérlőt, amennyiben nem a R.8.§(4) bekezdése alá tartozó minőségi lakáscsere történik.

(2) A térítési díj azon a napon válik esedékessé, amelyen a bérlő a lakást a bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

16. §

(1) Az Ltv. 27.§-ában foglalt esetben a bérlő kizárólag pénzbeli térítésre akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó részére másik megfelelő lakást nem tud felajánlani.

(2) A pénzbeli térítés mértékének meghatározására a R. 22.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat kell alkalmazni.

17. §

(1) Önkormányzati lakás bérleti joga

a) kizárólag másik önkormányzati lakásra (lakóingatlanra) cserélhető, de csak akkor, ha

b) a cserével érintett önkormányzati lakás bérlőjének (bérlőtársaknak) nincs lakbér-, önkormányzati érdekeltségű közüzemi díj- és egyéb a tulajdonost megillető tartozása.

(2) A csereszerződést írásba kell foglalni és a csereszerződést aláíróknak együttesen kell kérniük a bérbeadói hozzájárulást, és csak az írásbeli hozzájárulást követően kerülhet sor a bérlakás cseretárs részére történő birtokbaadására.

(3) A cserekérelmeket a Lakásügyi Tanácsadó Testület véleményezi.

18. §

(1) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - a törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra, illetve elhelyezésére nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

19. §

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város közigazgatási területén a személyfelvonó (lift) használatának biztosítása jelent külön szolgáltatást.

20. §

(1) Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása pályázat útján történik.

(2) A pályázatokat a R. 6. számú melléklete szerint kell lefolytatni azzal, hogy a szerződést a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállaló pályázóval kell megkötni.

(3) A helyiség bérleti szerződését a pályázatban foglalt tevékenységre kell megkötni és egyidejűleg a bérlő 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni.

(4) Az óvadékot a leendő bérlő az Önkormányzat által e célra fenntartott, elkülönített számlára, a szerződéskötéssel egyidőben köteles megfizetni. A megfizetett összeget az Önkormányzat a bérleti jogviszony fennállásáig elkülönítetten kezeli. Ezen elkülönített számla felett a rendelkezési jogot az Önkormányzat gyakorolja, különösen a bérlő által felhalmozott tartozások óvadékból történő kiegyenlítése érdekében, mely az Önkormányzat ilyen irányú döntése alapján történhet. Az óvadék megfizetésére elkülönített számla száma annak módosításáig 11500092-11080161.

21. §

(1) A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog megszűnésével kapcsolatban a felek jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

(2) A helyiségben

- a) a szerződésben megjelölt tevékenységtől eltérő tevékenység folytatásához,
- b) átalakítási és egyéb munkák végzéséhez a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, melyet mindkét esetben a tervezett változást megelőző legalább 30 nappal kell kérnie a bérlőnek írásban.

22. §

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát - írásbeli szerződés alapján - más, jogi vagy nem jogi személyre - átruházhatja, ha a helyiség részére feleslegessé vált és a tulajdonos Önkormányzat a (2) bekezdés szerinti felajánlást nem fogadta el.

(2) A feleslegessé vált bérleményt először a tulajdonosnak kell felajánlani.

(3) Amennyiben a tulajdonos a felajánlott helyiségre nem tart igényt, más természetes vagy jogi személy részére a bérleti jog átadható, azonban ebben az esetben a kikötött ellenérték (ÁFA nélkül számított) 50 %-ának megfelelő összeg az Önkormányzatot illeti meg.

(4) A bérlő a helyiség bérleti jogát elcserélheti másik helyiség bérleti jogára.

(5) Ha a cserét követően a cserével érintett önkormányzati helyiségben (helyiségekben) nem a cserét megelőző tevékenységet kívánja az új bérlő folytatni, a tevékenység gyakorlásának megkezdése előtt legalább 15 nappal bérbe adói hozzájárulást kell írásban kérnie.

Amennyiben a bérlő az Önkormányzat hozzájárulása nélkül folytat új tevékenységet, annak tudomásra jutásától számított 15 napon belül az Önkormányzat jogosult a szerződést felmondani.

(6) A (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazása során mentesül a fizetési kötelezettség alól a kizárólagos Önkormányzati tulajdonban álló közhasznú társaság részére történő átadás, vagy általa történő visszavásárlás.

Nyugdíjasházban, lakóparkban történő elhelyezés**23. §^[6]**

(1) A Nyugdíjas Lakóparkban történő elhelyezésre vonatkozó kérelmet a 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet 26 § (5) bekezdésében meghatározott egyedülálló, háztartási, vagy élettársi kapcsolatban élő személy nyújthat be, aki a háziorvos javaslatának figyelembe vételével a szakorvosi igazolás alapján közösségi együttélésre alkalmas és vállalja a bérleti és az ellátási szerződésben foglaltakat.

(2) A Nyugdíjas Lakóparkban csak olyan személyek kerülhetnek elhelyezésre, akik az elhelyezés időpontjában sem önkormányzati lakásra vonatkozó határozatlan idejű bérleti jogvisztonnal, sem lakásra vonatkozó tulajdonjoggal nem rendelkeznek.

A Nyugdíjas Lakóparkban az Önkormányzat közigazgatási területén kívül élő - egyéb feltételeknek megfelelő - egyedülálló, házastársi, vagy élettársi kapcsolatban élő személy elhelyezése csak abban az esetben lehetséges, ha a közigazgatási területről nincs a feltételeknek megfelelő elhelyezésre vonatkozó kérelem benyújtva.

(3) Nem helyezhető el a Nyugdíjas Lakóparkban aki: önmaga ellátására nem képes, rendszeres gyógyintézeti kezelést igényel, fertőző betegségben szenved, baktérium ürítő, értelmi fogyatékos, pszichiátriai, vagy szenvedélybetegségben szenved, ön- vagy közveszélyes beteg.

24. §^[7]

A bérleti szándékot az erre rendszeresített nyomtatványon, a Nyugdíjas Lakóparkot üzemeltető Hódmezővásárhelyi Működtető és Szolgáltató Zrt.-nél kell igényelni és benyújtani, csatolva az egészségi állapotra vonatkozó háziorvosi szakvéleményt, jövedelem-nyilatkozatot, egyéb, a jelentkezéssel kapcsolatos nyilatkozatot. A jelentkezéseket a Nyugdíjas Lakóparkban Megüresedett Öröklakások Értékesítését Segítő Tanácsató Testület tárgyalja meg, és tesz javaslatot az üzemeltetőnek jelentkezések elfogadásáról, vagy elutasításáról.

25. §^[8]

(1) A lakóegységekbe a megfelelő ellenérték (használatbavételi díj) megfizetése esetén egyedülálló személyek, házastársi vagy élettársi életközösségben élők költözhetnek be.

(2) A lakóegységben egyedülálló személy csak abban az esetben helyezhető el, ha az Önkormányzat közigazgatási területéről nincs a feltételeknek megfelelő (házaspári, élettársi kapcsolatban élők részéről)

elhelyezési kérelem benyújtva, valamint az egyedülálló vállalja a lakóegységre eső teljes használatbavételi díj megfizetését.

(3) A lakóegységbe - annak alapterületétől függetlenül - legfeljebb 2 fővel köthető bérleti szerződés.

(4) Ha a lakóegységre egyedülálló személy köt bérleti szerződést, illetve fizeti meg a lakóegységre megállapított használatbavételi díj összegét és a későbbiek során élettársi, házastársi kapcsolatot, egyéb címen együttlakást létesít, ebben az esetben kérheti a üzemeltetőtől az általa használt lakóegységbe a házastársának, élettársának, indokolt esetben egyéb családtagjának, ismerősének - ha azok az egyéb feltételeknek megfelelnek - befogadásához való hozzájárulást.

(5) A üzemeltető előzetes hozzájárulása nélkül a lakóegységben a - bentlakó bérlő egyetértésétől függetlenül - sem lakhat életvitelszerűen más személy.

(6) Az élettárs, házastárs, családtag, ismerős a lakásba való befogadás tényével nem válik bérlőtárrsá.

(7) Az üzemeltető az újonnan beköltöző személy és a lakrész eredeti bérlőjének közös kérelmére abban az esetben dönt az utólagosan beköltöző személy bérlőtársi jogviszonyáról, ha az a kérelem benyújtásával egyidejűleg megfizeti a lakóegységre megállapított használatbavételi díj 50 %-át függetlenül a lakóegység eredeti bérlője által megfizetett összegtől.

(8) Az újonnan beköltözött személy bérlőtársként történő elismerése esetén a lakóegység eredeti bérlője az általa eredetileg megfizetett használatbavételi díj összegéből visszatérítésre nem tarthat igényt.

(9) Az a személy, akit a lakóegység bérlője az üzemeltető hozzájárulásával befogadott, de nem vált bérlőtárrsá - a lakrész eredeti bérlőjének elhunytja esetén, vagy ha az a lakóparkból kiköltözik - a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, ezért elhelyezési igény nélkül köteles a lakóegységből kiköltözni.

(10) Két egyedülálló személy (családi állapotuktól, nemüktől függetlenül) csak abban az esetben helyezhető el egy lakóegységben, ha együttesen kérik és vállalják a használatbavételi díj megfizetését, tudomásul veszik, hogy bérlőtársi jogviszonyban kerülnek elhelyezésre.

(11) A bérlőtársi jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a szerződést felbontó (lakásból elköltöző) személy a használatbavételi díjat nem jogosult visszaigényelni.

(12) A Nyugdíjas Lakóparkba beköltöző bérlőként, bérlőtársként elismert személyek életük végéig jogot szereznek az általuk kiválasztott lakóegység használatára és a lakópark által biztosított ingyenes szolgáltatások igénybe vételére.

(13) A lakóegység bérlője egészségügyi, szociális helyzete alapján - a lakóparkban található lakrész üresedése esetén - elsőbbséget élvez abban az esetben, ha igényeinek megfelelően az általa bérelt lakásnál kisebb, vagy nagyobb alapterületű lakásba kíván költözködni.

(14) A lakóegység bérlője a lakóparkon belüli lakáscsere során ha a bérleményébe kerülő lakás alapterülete nagyobb mint a cserét megelőző lakóegység alapterülete - a nagyobb lakóegységre megállapított használatbavételi díjat köteles megfizetni, akként, hogy a két lakóegység alapterülete miatti használatbavételi díj különbözetet köteles a cserét megelőzően megfizetni. Amennyiben a csereként bérleményébe kerülő lakóegység alapterülete a cserét megelőző lakás alapterületénél kisebb a lakóegységek közti térítési díj különbözetére a bérlő nem tarthat igényt.

26. §

(1)^[9] A nyugdíjasházba, lakóparkba való beköltözés feltétele az egyszeri használati díj megfizetése, melynek mértéke:

A típusú 34,41 m ² -es lakás használatbavételi díja:	3358000,- Ft
B típusú 36,22 m ² -es lakás használatbavételi díja:	3531000,- Ft
C típusú 39,22 m ² -es lakás használatbavételi díja:	3828000,- Ft
D típusú 39,48 m ² -es lakás használatbavételi díja:	3853000,- Ft
E típusú 43,95 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4286000,- Ft
F típusú 42,60 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4155000,- Ft
G típusú 46,50 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4539000,- Ft
H típusú 51,25 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4998000,-

díja:	Ft
I típusú 41,56 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4056000,- Ft
J típusú 42,57 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4154000,- Ft
K típusú 48,40 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4720000,- Ft
L típusú 48,73 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4753000,- Ft

(2)^[10] A használati díj 20%-ának megfizetése a bérleti előszerződés megkötésével egyidejűleg esedékes. A Nyugdíjas Lakóparkba való beköltözés feltétele a teljes használatbavételi díj megfizetése.

(3)^[11] A használatbavételi díj 20 %-ának az előszerződés megkötésekor történő megfizetése alól indokolt esetben – a Nyugdíjas Lakóparkban Megüresedett Öröklakások Értékesítését Segítő Tanácsadó Testület javaslatára - az Egészségügyi és Szociális Bizottság felmentést adhat.

(4)^[12] A fizetendő lakbér mértéke 265,-Ft/ m²/hó. A térítési díj mértéke 20.000,-Ft/hó.

(5)^[13] A lakrészben elhelyezett személy attól függetlenül, hogy bérlőként, vagy bérlőtársként, vagy egyéb jogcímen lakik a lakóegységben, köteles a szolgáltatókkal szolgáltatási szerződést kötni. Köteles a lakbérfizetési kötelezettségen túl megfizetni a szolgáltatók felé a villamos energia, gáz energia, központi fűtés, melegvíz, hidegvíz szolgáltatás, csatornadíj szolgáltatás almérőkkkel mért ellenértékét, valamint a kábel televízió szabadon választott műsorcsomagjának ellenértékét, a telefon használatának költségeit.

(6)^[14] Az elhelyezésre kerülő személy függetlenül a lakóegység használatának jogcímétől a bérleti szerződés, a szolgáltatási szerződés kötésén túl - az egyéb szolgáltatások igénybevételére vonatkozóan - ellátási szerződést köteles kötni a Nyugdíjas Lakópark üzemeltetőjével.

(7)^[15] Az elhelyezett személy által fizetendő lakbér mértéke a 80 %-os feltöltöttséget követő év első napjától évi 2 alkalommal fokozatosan módosítható az adott lakásra eső teljes beruházási költség 3 %-áig.

(8)^[16] A Hódmezővásárhelyi Működtető és Szolgáltató Zrt. igazgatósága a Közgyűlés jóváhagyása alapján jogosult az egyszeri használatbavételi díjból 20%-os kedvezmény biztosítására.

27. §^[17]

(1) Amennyiben a pályázó a Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, előzőleg értékesítésre kijelölt bérlakás határozatlan időre szóló szerződéssel rendelkező bérlője, és bérleményét pénzbeli térítés ellenében felajánlja visszaadásra az Önkormányzatnak, a jelen rendelet szerinti pénzbeli térítés összege beszámítható a használatbavételi díj összegébe. A bérlemény átadásátvétele során jelen rendeletben előírt, a bérleti jogviszonyról pénzbeli térítés ellenében történő leadás előírásait kell alkalmazni.

(2) A pályázó saját tulajdonú ingatlanát felajánlhatja az Önkormányzat számára, az Önkormányzat azonban nem köteles azt elfogadni. Ha az önkormányzat a felajánlott ingatlant elfogadja, és az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéke a pályázót terhelő használatbavételi díj összegét meghaladja, úgy a különbözet a pályázó részére kifizethető.

(3) Ha az Önkormányzat a felajánlott ingatlant elfogadja és a szakértő által megállapított forgalmi érték alacsonyabb, mint a pályázót terhelő használatbavételi díj összege, a különbözetet a pályázónak meg kell fizetnie.

(4) Használatbavételi díj megfizetésére részletfizetési kedvezmény nem adható.

28. §^[18]

A bérleti szerződést a lakó írásban, az üzemeltetőnek címezve indokolás nélkül a hónap végére mondhatja fel. A felmondási idő 60 nap.

29. §^[19]

Az üzemeltető a bérleti szerződést írásban, indokolással ellátva csak rendkívül indokolt esetben mondhatja fel. A felmondási idő nem lehet kevesebb 15 napnál. A rendkívüli felmondás indokai:

- a, az együttélési szabályok, házirend sorozatos és durva megsértése többszöri írásos figyelmeztetés ellenére,
- b, alkoholizálás, összeférhetetlenség, és minden olyan magatartás, amely eltér a házirendben rögzített, szabályozott magatartási normáktól és zavarja a többi lakó nyugalmát,
- c, bérleti díj vagy térítési díj vagy egyéb szolgáltatási díj hátralék legalább 30 napot meghaladóan fennáll.

30. §^[20]

- (1) A bérleti jogviszony megszűnésével a felek elszámolnak, mely kiterjed:
 - a fizetendő bérleti díj, térítési díj, egyéb szolgáltatási díj hátralék esetleges összegére,
 - a bérlő által igénybevett szolgáltatás ellenértékére,
 - a Nyugdíjas Lakópark ingatlanában, ingóságaiiban, eszközeiben esetlegesen okozott kárra,
 - minden olyan dologra, amely a Nyugdíjas Lakópark humán jellegével összeegyeztethetően a jogviszony megszűnéséhez kapcsolódik.
 - a bérlő köteles a lakrészt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni.
- (2) A bérleti jogviszony megszűnése során nem vonható az elszámolás körébe:
 - a jogviszony megszűnésekor felmerülő jogi és adminisztrációs költség.
- (3) Amennyiben a lakó vagy az üzemeltető a bérleti szerződést felmondja, úgy a volt bérlő (ellátást igénybe vevő) az egyszeri használatbavételi díjból időarányosan - kamatok nélkül - az alábbi összegre tarthat igényt:
 - a szerződéskötés napjától számított 1 éven belül az általa ténylegesen befizetett használatbavételi díj összegének 70 %-a
 - a szerződéskötés napjától számított 2 éven belül az általa ténylegesen befizetett használatbavételi díj összegének 50 %-a
 - a szerződéskötés napjától számított 3 éven belül az általa ténylegesen befizetett használatbavételi díj összegének 30 %-a
 - a szerződéskötés napjától számított 4 éven belül az általa ténylegesen befizetett használatbavételi díj összegének 20 %-a
 - a szerződéskötés napjától számított 5 éven belül az általa ténylegesen befizetett használatbavételi díj összegének 10 %-a

A szerződéskötés napjától számított 5 év eltelte után használatbavételi díj visszaigénylésére a bérlő nem jogosult.

31. §^[21]

Az ellátást igénybe vevőnek és az általa megnevezett hozzátartozónak a beköltözéskor nyilatkoznia kell a haláleseti teendőkről. Az elhunyt bérlők (egyedülálló, vagy házaspárok, élettársak) örökösei az időskorúak halála esetén, a halál következtében a megüresedő lakóegység volt bérlője által befizetett egyszeri használatbavételi díj összegére nem tarthatnak igényt, valamint kötelesek az elhunyt tulajdonát képező, személyes tárgyakat, eszközöket a bérleményből a bérlő elhunytát követő 60 napon belül elszállíttatni, továbbá köteles megfizetni a bérlemény átadásáig a lakrészt terhelő bérleti díj, térítési díj, szolgáltatási díj ellenértékét.

31/A. §^[22]

Az e rendeletben található egyéb rendelkezések a Nyugdíjas Lakóparkra akkor alkalmazhatók, amennyiben e cím másképpen nem rendelkezik.

Értékesítésre vonatkozó szabályok

32. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan, lakás, egyéb helyiség értékesítésre történő kijelöléséről, illetve értékesítéséről a Közgyűlés dönt. Értékesítésre kizárólag értékbecslés alapján, pályázat útján van lehetőség.
- (2)^[23] Az Önkormányzat lakásállományából a szociális elhelyezést szolgáló Dobó Katalin, Bibó Lajos és Janáky István utcai lakások (összesen 118 db), valamint a Dr. Rapcsák András utca 52. szám alatti ingatlanban lévő lakások (összesen 21 db) nem értékesíthetők.

(3)^[24] Az Önkormányzat tulajdonában álló és a (2) bekezdésben nem említett lakások forgalomképesek, elidegeníthetők.

33. §

(1)

a./^[25] Az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján elővásárlási joggal érintett és nem érintett lakások nem rosszhiszemű bentlakó részére történő értékesítésére ugyanazon szabályok vonatkoznak.

Minden nem rosszhiszemű bentlakót- amennyiben nincs lakáshasználattal kapcsolatos tartozása-elővásárlási jog illet meg az általa lakott lakás vonatkozásában.

b./ Az értékesítésre kerülő lakás vételárának megállapítására az Önkormányzat független szakértőt bíz meg, aki a vonatkozó rendeleteknek megfelelő módon és formában, figyelembe véve a helyi forgalmi értéket, értékbecslést köteles készíteni. Az értékbecslésben leírtakért mindenkor az elkészítésével megbízott szakértő a felelős.

c./ A vételár a lakásbérleti jogviszony létesítésekor befizetett lakás-használatbavételi díj összegével nem csökkenthető.

d./ Bérlőt terhelő karbantartási, felújítási, pótlási illetőleg csere kötelezettség elmulasztását a forgalmi érték megállapításánál azt értécsökkentő tényezőként nem lehet figyelembe venni.

e./ Az értékbecslés 180 napig érvényes.

f./^[26] Az önkormányzati lakások megvásárlására kizárólag azon bérlő számára van lehetőség, aki minimum három év bent lakással és folyamatos bérleti jogviszonnyal rendelkezik.

(2)

a./ Az Önkormányzati lakás eladásakor legalább az értékbecslésben meghatározott forgalmi értéket kell figyelembe venni.

b./^[27]

c./^[28]

34. §

(1)

a./ Ha az adásvétel részletfizetéssel történik, akkor az első vételárrészlet összege a vételár 20%-a.

b./ Ha az adásvétel a vevő kérelmére részletvétellel történik, akkor a részletfizetés időtartama - amennyiben a bérlő rövidebb időt nem vállal - 15 év.

c./^[29] A vételárhátralékra az adásvételi szerződésben a jegybanki alapkamat+ 5%-os kamatot kell kikötni. Részletvétel esetén az adásvételi szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségei a vevőt terhelik.

d./ Ha a vevő az adásvételtől számított 5 éven belül a teljes vételárhátralékot megfizeti, 0,5 % vételár-engedmény illeti meg.

e./ A teljes kamatokkal növelt vételárhátralék erejéig az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

f./ A vételár teljes kiegyenlítéséig az elidegenítéshez csak akkor lehet hozzájárulni, ha a lakás elidegenítésének a célja másik - legalább azonos forgalmi értékű - beköltözhető lakóingatlan megszerzése, és a hozzájárulást kérő vállalja, hogy a vételárhátralék kiegyenlítéséig a másik ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom, a vételárhátralék és járulékai erejéig jelzálogjog illesse meg az Önkormányzatot.

(2)

a./ Ha a vevő a vásárolt lakást az adásvételt követő 5 éven belül elidegeníti, az eladó jogosult egyoldalú nyilatkozattal az eredeti vételáron azt visszavásárolni. A visszavásárlási árra a Ptk. szabályai az irányadóak. A visszavásárlási jogot az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

b./ Ha a vevő a vásárolt lakást az adásvételt követő 5 éven belül elidegeníti, a vevő a lakás teljes forgalmi értékéből a vásárlás során kapott árengedményt a mindenkor esedékes késedelmi kamattal együtt köteles egyösszegben az Önkormányzat részére megfizetni. Az árengedmény - a

vonatkozó jogszabályban rögzített mindenkori késedelmi kamattal növelt összegének megfizetése - a tilalom ellenére történt értékesítés napjától esedékes.

(3)

a/ Részletvétel esetén a vevő a vételár részletre csoportos beszedési megbízást köteles adni.

b./ A vevő köteles 15 napon belül bankszámlájának, bankszámla-vezető pénzügyintézetének változását az Önkormányzatnak bejelenteni.

c./ Az eladó a részletfizetési kedvezményt megvonja és a hátralékos vételár, illetve kamata egyösszegben esedékessé válik, ha a vevő egy naptári éven belül összesen négy havi törlesztő részlet tartozást halmozott fel. Az eladó a szerződéstől elállhat, ha a végrehajtás nem vezetett eredményre, vagy a körülményekből az következik, hogy nem vezetne eredményre. A felbontott szerződés kölcsönös elszámolás mellett az adásvételi szerződés időpontjára visszamenőleg megszűnik.

d./ Ha az adásvétel részletvétellel történik, a szerződés megkötése során a vevő két készfizető kezest köteles állítani a vételár hátralék megfizetésének biztosítékául, valamint a szerződésben ki kell kötni, hogy a vevő a vételárhátralék fennállásának időtartamára vállalja biztosítási szerződés kötését.

(4)^[30]

35. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonát képező lakás, illetve helyiség csak pályázat útján idegeníthető el. A pályázat részletes szabályait a Rendelet 6. számú melléklete tartalmazza.

(2) A pályázatra a lakást az értékbecslés alapján megállapított teljes forgalmi értéken kell meghirdetni.

(3)^[31]

36. §

Az önkormányzati tulajdonú helyiség vételára legalább az értékbecslésen alapuló forgalmi érték, melyet a vevő egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni.

37. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultja, illetve az önkormányzat tulajdonát képező ingatlant megvásárolni kívánó, de elővásárlási joggal nem rendelkező vevő az elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozat, illetve a vételi szándékot tartalmazó pályázat benyújtásával egyidőben köteles igazolni, hogy adó, illetve adók módjára behajtható köztartozása, valamint bérleti esetében lakbértartozása, közüzemi díj hátraléka, továbbá az Önkormányzat, illetve a Polgármesteri hivatal felé bármely jogcímen fennálló vevői tartozása – így különösen: közterület-használati díj, bírság, szerződésből eredő követelés - nem áll fenn.

(2) Az elővásárlásra jogosult részére küldött ajánlat az eredményes pályázat folytán létrejött adásvételi szerződéssel egyező tartalmú.

(3) Amennyiben a pályázat eredménytelen, és azon az elővásárlásra jogosult nem vett részt, úgy részére a pályázati felhívás 1 példányra kerül megküldésre, melyre vonatkozó elfogadó nyilatkozatát a kézhezvételtől számított 15 napon belül teheti meg.

(4) A nyertes pályázó – amennyiben az elővásárlási jog jogosultja is egyben – az árverés eredményét jóváhagyó közgyűlés időpontját követő 15 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni a tulajdonos Önkormányzattal.

(5) Amennyiben a nyertes pályázó nem az elővásárlási jog jogosultja, úgy az árverés eredményét jóváhagyó közgyűlést követő 15 napon belül a szerződést a felek kötelesek aláírni és az elővásárlási jog jogosultja részére nyilatkozattétel érdekében megküldeni. A szerződés kézhezvételétől számított 15 napon belül a jogosult köteles nyilatkozatát megtenni, ellenkező esetben a szerződés a nyertes pályázóval jön létre.

(6) Amennyiben a nyertes árverező, illetve az elővásárlási jog jogosultja az (5) bekezdésben meghatározott határidőn belül a szerződés megkötése érdekében – neki felróható okból – az eladót nem keresi meg, vagy az előírt határidőn belül a teljes vételárat nem fizeti meg, úgy kell tekinteni, hogy a jogügylettől visszalépett. Ezen esetben a bánatpénz részére nem jár vissza, nem számítható be és köteles az eladó ebből eredő kárát és egyéb költségeit megtéríteni.

(7) Az adásvételi szerződést a Polgármesteri Hivatal készíti el.

(8) Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás költségei a vevőt terhelik.

38. §

Önkormányzati lakás és helyiség bérletével, elidegenítésével kapcsolatban az állampolgár a bérleti, illetve adásvételi kérelem elbírálásához, és az ilyen szerződések megkötéséhez szükséges személyes adatait köteles szolgáltatni, felsorolásukat a rendelet 5. sz. melléklete tartalmazza.

39. §

A lakásigénylési névjegyzékben szereplő személyes adatok a névjegyzék felülvizsgálatát követően a lakásigények teljesítéséig kezelhetőek.

40. §

(1) A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a képviselőtestület a polgármester útján gyakorolja, aki feladatait a Polgármesteri Hivatal bevonásával látja el, ennek során - a R-ben nem szabályozott esetekben, az Ltv. 19.§ (2) bekezdése alapján - meghatározhatja a megállapodások tartalmát.

(2) E rendelet alkalmazásában:

a) igazolt költség: az a költség, amelyet a bérlő nevére és a lakás (helyiség) címére kiállított számlával bizonyít. A saját munka elismerésének módját a bérbeadó és a bérlő külön határozzák meg;

b) jelentősebb ingó vagyonnak kell tekinteni:

a) a készpénzt,

b) a bankbetétet,

c) más vállalkozásába fektetett készpénztőkét és apportot,

d) a kötvényt, részvényt, kárpótlási jegyet és egyéb értékpapírt,

e) a vagyoni értékű jogot,

f) a nyilvántartott műkincset,

g) az életvitelt közvetlenül nem szolgáló vagyontárgyakat, amennyiben együttes összegük (számított értékük) a 200.000,- Ft értéket meghaladja, valamint

h) a gépjárművet a munkaeszközként használt jármű kivételével;

c) nem szociális lakbér: a piaci alapon meghatározott lakbér.

d) szociális lakbér: a vonatkozó helyi Rendelet által a szociális alapon bérbe adott lakások tekintetében meghatározott lakbér

e) A lakás átalakításának minősül: a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának a megváltoztatása (bővítése, csökkentése), a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetve rendeltetésének megváltoztatása.

f) A lakás korszerűsítésének minősül: komfortfokozatának emelése, egyedi gáz vagy elektromos fűtő, illetve melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás használati értékét növelő egyéb építési, szerelési munka.

g) használatbavételi díj: a kiutaló határozattal elrendelt, 1993. december 31-ig hatályban lévő jogszabályok alapján fizetett összeg.

h) óvadék: 1994. január 1-jét követően a bérleti szerződés megkötésekor e rendelet alapján fizetett összeg.

(3) Jelen rendelet a kihirdetése napján válik hatályossá, mellyel egyidőben hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. helyi végrehajtásártól egységes szerkezetben szóló 1/1994. (01.17.) Kgy. sz. rendelet.

41. § ^[32]

A 33. § (2) bekezdés b) pontját a 2016. február 3. napját követően megkötött adásvételi szerződésekre is alkalmazni kell.

[1] A rendelet szövegét a 3/2017. (II.08.) önkormányzati rendelet módosította.

[2] Hatályon kívül helyezte a 27/2016. (VII. 01.) önkormányzati rendelet.

[3] A rendelet szövegét a 23/2018 (VI.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. Hatályos: 2018. június 28-tól

- [4] A rendelet szövegét a 29/2017. (VIII. 23.) önkormányzati rendelet módosította.
- [5] A rendelet szövegét a 3/2017. (II.08.) önkormányzati rendelet módosította.
- [6] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [7] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [8] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [9] A rendelet szövegét a 3/2017. (II. 08.) önkormányzati rendelet, a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelt módosította.
- [10] A rendelet szövegét a 3/2017. (II. 08.) önkormányzati rendelet módosította.
- [11] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [12] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelt módosította
- [13] A rendelet szövegét a 3/2017. (II. 08.) önkormányzati rendelet, a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [14] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [15] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [16] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [17] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [18] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [19] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [20] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [21] A rendelet szövegét a 17/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [22] A rendelet szövegét a 17/2017. (V.17.) önkormányzati rendelet módosította.
- [23] A rendelet szövegét a 27/2016. (VII. 01.) önkormányzati rendelet, a 3/2017. (II. 08.) önkormányzati rendelet módosította.
- [24] A rendelet szövegét a 27/2016. (VII. 01.) önkormányzati rendelet módosította.
- [25] A rendelet szövegét a 27/2016. (VII. 01.) önkormányzati rendelet módosította.
- [26] Megállapította 8/2018. (III.21.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2018. március 22-től.
- [27] Hatályon kívül helyezte 5/2020. (II.14.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2020. február 15-től.
- [28] Hatályon kívül helyezte 5/2020. (II.14.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2020. február 15-től.
- [29] A rendelet szövegét a 27/2016. (VII. 01.) önkormányzati rendelet.
- [30] Hatályon kívül helyezte 5/2020. (II.14.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatálytalan: 2020. február 15-től.
- [31] Hatályon kívül helyezte a 27/2016. (VII. 01.) önkormányzati rendelet.
- [32] A rendelet szövegét a 12/2017. (IV. 12.) önkormányzati rendelet módosította.

Csatolmányok

Megnevezés

- [1. számú melléklet](#)
- [3. számú melléklet](#)
- [4. számú melléklet](#)
- [5. számú melléklet](#)
- [6. számú melléklet](#)
- [2. számú melléklet](#)

méret

- 171.77 KB
- 113.31 KB
- 129.61 KB
- 111.32 KB
- 131.34 KB
- 92.1 KB