

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: MH/13001/2025

Ügyintéző/Témafelelős: Kotroczone dr. Mezőfi Viktória / *KM*

Tárgy: Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló rendelet megalkotása és a 29/1993/(XII.31.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése

Véleményező bizottság: Valamennyi Bizottság

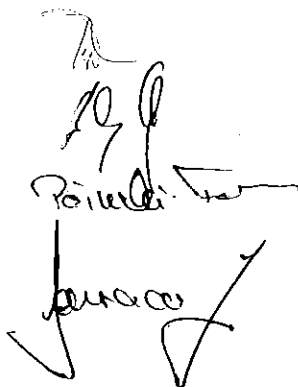
Mellékletek: 1 db rendelettervezet, indokolás, hatásvizsgálat

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:



EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tisztelt Képviselő-testület!

Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló jelenlegi szabályozása a 29/1993. (XII. 31.) számú önkormányzati rendeleten (a továbbiakban: Rendelet) alapszik.

Tekintettel arra, hogy a Rendelet több mint három évtizeddel ezelőtt – 1993-ban – került elfogadásra mára jelentős mértékben elavult és korszerűtlen rendelkezéseket tartalmaz.

Az azóta eltelt időszakban gyökeresen megváltozott a jogi környezet, a piaci viszonyok, és az önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség gazdálkodás gyakorlatával kapcsolatos elvárások is átalakultak.

A rendelet számos pontja rugalmatlan, nem illeszkedik megfelelően a mai gazdasági és szociális realitásokhoz, így többek között a bérleti díjak meghatározása már nem optimális a jelenlegi körülmények között.

Emellett a mindennapi tapasztalatok is rámutattak olyan adminisztratív és végrehajtási nehézségekre, amelyek az 1993-as Rendeletben meghatározott keretből adódnak, és lassítják a hatékony önkormányzati gazdálkodást.

Mivel a Rendelet alapvető fontosságú, azonban már nem nyújt megfelelő, átlátható és a hatályos magasabb szintű jogszabályokkal harmonizáló keretet, elengedhetetlen egy új, modern szabályozás megalkotása, amely tisztább alapokra helyezi a lakásgazdálkodást és jobban szolgálja az önkormányzat szociális és gazdasági céljait.

Fentiek alapján javasoljuk a 29/1993. (XII. 31.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezését és egy teljesen új önkormányzati rendelet 2026. január 01. napjától történő megalkotását, amely egy korszerű, átlátható és a mai gyakorlathoz illeszkedő keretet biztosít az önkormányzati tulajdonú lakás- és helyiségvagyon hatékony kezeléséhez.

Tájékoztatjuk T. Képviselő-tervezetet, hogy az új rendelettervezet (a továbbiakban: Rendelettervezet) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseivel összhangban – és a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztályának iránymutatásának figyelembe vételével – elkészült.

A Rendelettervezet felépítése az ügyintézés logikai és időbeli rendjét követi, részletesen szabályozva az eljárást a bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelem benyújtásától a bérleti jogviszony megszűnéséig. A rendelet fókuszában – a bérbeadás szempontjából – három kritikus elemi szabály áll: a hatásköri szabályok, a kérelmezési/igénylési rendszer, és a lakbér mértékének szabályozása.

Kérem T. Képviselő-testületet, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló rendeletet megalkotni és a 29/1993/(XII.31.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezni szíveskedjen.

Nógrádi Zoltán
polgármester

Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (XII. 18.) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről

[1] Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltaknak megfelelően a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályok egységesítése, valamint egyszerűsítése, a lakásokkal való észszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás, valamint Mórahalom város közigazgatási területén önkormányzati lakáshoz jutás érdekében alkotja meg jelen rendeletet.

[2] Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. § (1)-(2) bekezdéseiben, a 20. § (3) és (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) és (3) bekezdéseiben, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, az 54. § (1) és (3) bekezdéseiben, az 58. § (2) és (3) bekezdéseiben, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (2) bekezdéseiben és a 84. § (1)-(2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás és a bérlet és bérbeadók helyi érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja.

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A jelen rendelet (a továbbiakban: rendelet) hatálya kiterjed Mórahalom város közigazgatási területén a Mórahalom Városi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásokra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (üzlet, műhely, garázs, stb.), valamint az önkormányzati költségvetési szervek és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok kezelésében lévő, feladatainak ellátásához biztosított lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(2) A rendelet hatálya kiterjed továbbá Mórahalom város közigazgatási területén élő vagy munkát vállaló természetes személyekre, továbbá jogi személyekre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre.

(3) A rendelet alkalmazása szempontjából a bérbeadói jogokat a Polgármester gyakorolja.

(4) A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásánál figyelembe kell venni Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyongazdálkodás szabályairól szóló mindenkor hatályos rendeletében (a továbbiakban: vagyონrendelet) foglalt szabályokat is.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Szociális bérleti díjon történő bérbeadás:** A jelen rendeletben meghatározott jövedelmi és vagyon körülményekhez igazodó jogosultsági, rászorultsági feltételeknek megfelelő, szociális helyzet alapján történő bérbeadás, amelyhez kapcsolódó bérleti díj a jövedelmi és vagyoni helyzet alapján kerül megállapításra és lényegesen alacsonyabb a piaci áraknál.
2. **Költségelvű bérleti díjon történő bérbeadás:** Piaci ár alatti összegben történő bérbeadás, amely bérleti díj az alapján kerül meghatározásra, hogy a bérbeadó fenntartási, karbantartási és felújítási költségeit fedezze.
3. **Piaci alapú bérleti díjon történő bérbeadás:** A bérleti díjat az ingatlanpiaci körülmények és a kereslet-kínálat viszonyai határozzák meg. A magasabb kategóriába tartozó lakásoknak a jelen rendeletben meghatározott jogosultaknak történő bérbeadása esetén alkalmazandó.
4. **Szolgálati jogviszony:** E rendelet alkalmazásában a szolgálati jogviszony
 - a) az államigazgatási közigazgatási szervnél, állami fenntartású intézménynél vagy állami tulajdonú gazdasági társaságnál,
 - b) a Mórahalmi Polgármesteri Hivatalnál, a Mórahalom Városi Önkormányzatnál, az Önkormányzat intézményeinél vagy tulajdonában álló önkormányzati gazdasági társaságainál,
 - c) Mórahalom közigazgatási területén is működő Társulásoknál, illetve azok által fenntartott intézményeknél fennálló munkavégzésre irányuló jogviszony.
5. **Szükséglakás:** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 91/A. § (1) 6. pontja szerinti helyiség.
6. **Igénybevételi díj:** A Képviselő-testület által meghatározott lakásgazdálkodási célú pénzbeli hozzájárulás, amelyet a bérlő a bérleti szerződés létrejöttének feltételeként, egyszeri összegben fizet meg, és amelynek a bérleti jogviszony megszűnésekor történő visszafizetésére vagy megtartására van lehetőség.
7. **Lakásszükséglet mértéke:** A lakás szükséglet mértéke megmutatja, hogy egy adott családnak, illetve a vele együtt költöző személyek számának figyelembevételével számukra mekkora szobaszámú lakás minősül elfogadható méretűnek.
8. **Lakás:** E rendelet alkalmazásában lakásnak minősül minden olyan lakás céljára szolgáló helyiség, ingatlan, családi ház, bérlemény, amelyet a rendelet 1. melléklete tételesen felsorol.

3. Bérlő kiválasztására, bérleti jog meghosszabbítására és egyéb hatáskör gyakorlására vonatkozó rendelkezések

3. §

(1) A bérlő kiválasztására vonatkozó hatáskört a rendeletben meghatározottak alapján Mórahalom város közigazgatási területén:

- a) az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások tekintetében a Szociális Bizottság javaslatának figyelembevételével a Képviselő-testület gyakorolja,
- b) az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (üzlet, műhely, garázs, stb.) tekintetében a Pénzügyi-és Városfejlesztési Bizottság javaslatának figyelembevételével a Képviselő-testület gyakorolja,
- c) az önkormányzati költségvetési szervek és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok kezelésében lévő, feladatainak ellátásához biztosított Önkormányzat tulajdonában lévő lakások tekintetében a szervezet vezetőjének javaslatát figyelembe véve a Képviselő-testület gyakorolja,

- d) az önkormányzati költségvetési szervek és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok kezelésében lévő, feladatainak ellátásához biztosított Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a kezelő szervezet vezetője gyakorolja,
- e) a jelen rendelet 12. §-ában meghatározott feltételek esetén a Képviselő-testület által – megállapodás útján – a bérlőkijelölési jogának nem önkormányzati vállalat, intézmény, társadalmi és gazdasági szervezet részére történő átruházása esetén – a vállalat, intézmény, társadalmi és gazdasági szervezet képviselője gyakorolja.

(2) A bérleti jog meghosszabbítására vonatkozó hatáskört a rendeletben meghatározottak alapján Mórahalom város közigazgatási területén:

- a) az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások tekintetében a Szociális Bizottság-,
- b) az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (üzlet, műhely, garázs, stb.) tekintetében a Pénzügyi-és Városfejlesztési Bizottság-,
- c) a jelen rendelet 25. § (5) bekezdésében foglalt esetben a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződés meghosszabbításáról a Képviselő-testület-,
- d) az önkormányzati költségvetési szervek és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok kezelésében lévő, feladatainak ellátásához biztosított Önkormányzat tulajdonában lévő lakások tekintetében a szervezet vezetőjének javaslatát figyelembe véve a Képviselő-testület-,
- e) az önkormányzati költségvetési szervek és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok kezelésében lévő, feladatainak ellátásához biztosított Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a szervezet vezetője-,
- f) a jelen rendelet 12. §-ában meghatározott feltételek esetén a Képviselő-testület által – megállapodás útján – a bérlőkijelölési jogának nem önkormányzati vállalat, intézmény, társadalmi és gazdasági szervezet részére történő átruházása esetén – a vállalat, intézmény, társadalmi és gazdasági szervezet képviselője gyakorolja.

(3) A Képviselő-testület által gyakorolt és átruházott egyéb hatásköröket a jelen rendelet 10.§ (8), 12. § (1), 16. § (1)-(2), 17. § (12), 18. § (2), 20. § (1), 23. § (7), 26. § (2), 27. § (3) és 28. § (8) bekezdése szabályozza.

(4) Az átruházott hatáskörrel rendelkező Polgármester, szakbizottság, szervezet Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati szervezeti és működési szabályairól szóló mindenkor hatályos rendeletében foglaltak szerint beszámol a meghosszabbított bérleti szerződésekről a Képviselő-testület részére.

4. Bérbeadás jogcíme

4. §

(1) Az önkormányzati lakást szociális, költségelvű vagy piaci bérleti díjon a jelen szakaszban foglalt jogcímeken lehet bérbe adni a rendeletben rögzített feltételek fennállása esetén.

(2) Szociális bérleti díjon történő bérbeadás esetei:

- a) szociális helyzet, rászorultság alapján történő elhelyezés
- b) lakásban jogcím nélkül visszamaradó személy elhelyezése
- c) bérlőkijelölés

(3) Költségelvű bérleti díjon történő bérbeadás esetei:

- a) szolgálati jogviszony
- b) bérlőkijelölés
- c) szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése
- d) közérdekű célból történő elhelyezés

(4) Piaci bérleti díjon történő bérbe adás esetei

- a) tisztán piaci alapon amennyiben a bérlakásra pályázó nem illik bele a (2) és (3) bekezdésekben foglalt kategóriába,
- b) bérlő vagy bérbeadó által kezdeményezett elhelyezés másik lakásban piaci alapon,
- c) bérlőkijelölés

(5) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására a jelen rendelet VI. Fejezetében foglaltak szerint van lehetőség.

II. Fejezet

LAKÁSBÉRLETI KÉRELEM BENYÚJTÁSÁNAK SZABÁLYAI ÉS ELBÍRÁLÁSÁNAK RENDJE

5. Lakásbérlet iránti kérelem benyújtása

5. §

(1) A jelen rendeletben foglalt lakások bérbeadására kérelem benyújtása útján van lehetőség.

(2) Mórahalom város hivatalos honlapján tekinthető meg azon beköltözhetővé vált lakások teljes listája a pontos cím, alapterület, szobaszám és komfortfokozat feltüntetésével, amelyekre megüresedésüktől számított 30 napon belül nem érkezezett be kérelem és nem került a Képviselő-testület elé javaslat a bérbe adásra vonatkozóan.

(3) Mórahalom Városi Önkormányzat Polgármesteri Kabinetjének (6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1., II. emelet, 112. iroda) lakásügyekkel foglalkozó ügyintézője (a továbbiakban: kabinetiroda Ügyintézője) ad tájékoztatást a Kérelmező részére:

- a) a lakásra megállapított bérleti díj összegéről,
- b) a lakásra vonatkozó egyéb feltételekről (helyreállítás, felújítás, stb),
- c) a kérelem tartalmára vonatkozó követelményekről,
- d) a kérelem benyújtásának határidejéről,
- e) a kérelem elbírálásának idejéről, közlésének módjáról és egyéb információkról.

(4) A kérelmet a kabinetiroda Ügyintézőjéhez kell benyújtani. A kabinetiroda Ügyintézője gondoskodik a kérelmek nyilvántartásba vételéről.

(5) Kérelmet benyújtani kizárólag a jelen rendeletben foglalt feltételek szerint bérbeadásra alkalmas lakásra lehet.

(6) Azon beköltözhetővé vált lakások, amelyekre kérelem nem érkezett be Mórahalom város hivatalos honlapján és facebook oldalán folyamatosan közzétételre kerülnek.

(7) A kérelem a jelen rendelet 4. melléklete szerinti formanyomtatvány kitöltése útján adható be. A különös feltételeket tartalmazó lakások bérbe adásáról, az azokhoz kapcsolódó kérelmekről és egyéb mellékleteiről a kabinetiroda Ügyintézője ad tájékoztatást.

(8) A bérlőtársi jogviszony elismerését a bérlőnek írásban kell kérnie a kérelem benyújtásával egyidejűleg, illetve a lakásbérleti szerződés megkötése előtt.

(9) Kérelem benyújtása nélkül adható bérbe lakás:

- a) bérlőkijelölés esetén,
- b) szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése esetén,
- c) közérdekű célból történő elhelyezés esetén,
- d) bérlő vagy bérbeadó által kezdeményezett másik lakásban történő elhelyezés esetén.

(10) A kérelem benyújtásához kapcsolódó egyes speciális feltételeket jelen rendelet III. fejezete részletezi és ezen feltételekről a kabinetiroda Ügyintézője ad tájékoztatást.

6. Lakásbérleti kérelem elbírálása

6. §

(1) A nyilvántartásba vett kérelmeket Mórahalom Városi Önkormányzat Kabinetirodája (a továbbiakban: Kabinetiroda) megvizsgálja és a kérelemben foglaltak alapján, valamint a rendelkezésre álló lakások figyelembevételével sorolja a meghatározott szociális, költségelvű (önköltségi), piaci árkategóriába és tesz javaslatot a konkrét lakás bérbeadására a Polgármesternek.

(2) A Kabinetiroda annak a kérelmét sorolja a szociális árkategóriába:

- a) akinek és a vele együtt költöző családtagjainak egy főre eső havi nettó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkorai nyugdíjminimum háromszorosát, vagy
- b) a létfenntartásához szükséges mértéken felül ingó vagyonnal, vagy
- c) forgalomképes ingatlannal – kivéve az üresen álló telket – nem rendelkezik, vagy
- d) aki saját lakását adósságszolgálat keretében törleszti, vagy
- e) aki közfoglalkoztatottként vagy alkalmi munkavállalóként egyszerűsített foglalkoztatás keretében dolgozik, vagy
- f) aki(k) 3 kiskorú gyermeket nevel(nek), vagy
- g) aki megváltozott munkaképességű.

(3) A Kabinetiroda költségelvű árkategóriába sorolja azon személyeknek a kérelmét, akik Mórahalom közigazgatási területén saját lakással nem rendelkeznek és

- a) a társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény 5. § (1) bekezdés szerinti egészségbiztosítási vagy nyugdíjbiztosítási ellátásban részesülnek és kérelmüket megelőzően legalább 3 hónapot Mórahalmon éltek, vagy
- b) állami fenntartású munkahelyen szolgálati jogviszonnyal rendelkeznek vagy
- c) Mórahalom területén működő cég munkavállalójaként dolgoznak.

(4) A Kabinetiroda piaci árkategóriába sorolja annak a kérelmét, akinél a szociális bérleti díjon, valamint költségelvű bérleti díjakon történő bérbeadásra lehetőség nincs vagy vállalja a piaci áron történő bérleti díj megfizetését.

(5) Azon önkormányzati bérlakással, társbérleti lakásrésszel, illetve saját tulajdonú belterületi lakástulajdonnal nem rendelkező kérelmező, aki igénybevételi díjas lakást kíván bérbe venni, igénybevételi díjat köteles megfizetni a lakásbérleti szerződés megkötéséig a jelen rendelet 10. §-ában foglaltak szerint.

(6) A jelen szakaszban felsorolt árkategóriákon akkor adható bérbeadás, ha a fentebb leírtakon túl a kérelmet benyújtó – a különös bérbeadási feltételeket tartalmazó lakások esetén – megfelel a jelen rendelet III. Fejezetében foglalt egyes speciális feltételeknek és ott foglaltak teljesítését vállalja.

(7) A nyilvántartásba vett, megvizsgált, sorolt és a Kabinetiroda által lakáskiutalásra javasolt kérelmeket a Polgármester a rendelkezésre álló adatok alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság véleményét kikérve, annak javaslatával együttesen a kérelem elbírálása céljából a Képviselő-testület elé terjeszti.

(8) A kérelmek elbírálásánál a mórahalmai munkahely előnyt jelent.

(9) Amennyiben a kérelem nem felel meg a jelen rendeletben foglaltaknak, azt határidő tűzésével hiánypótlásra kell visszaadni. Ennek eredménytelensége esetén a kérelmet érvénytelennek kell tekinteni.

(10) Amennyiben hitelt érdemlő módon bizonyítást nyer, hogy a kérelem valótlan adatokat, nyilatkozatokat tartalmaz, a kérelmet érvénytelennek kell tekinteni.

(11) Önkormányzati lakást annak a személynek lehet bérbe adni, akinél a jogosultság feltételei fennállnak, továbbá az Önkormányzattal szemben adó,- vagy bérleti díj hátralékkal vagy egyéb tudott tartozással nem rendelkezik.

(12) Nem létesíthető bérlet azzal, aki a bérleti szerződés megkötésének időpontjában kiskorú.

(13) A Képviselő-testület döntése alapján leendő bérlő 8 napon belül értesítést kap a kérelem jóváhagyásáról.

(14) A leendő bérlő Képviselő-testületnek a kérelmek elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül kötheti meg a lakásbérleti szerződést a bérbeadóval. Amennyiben erre a leendő bérlő hibájából nem kerül sor, a Képviselő-testület döntése hatályát veszti.

(15) A lakásbérleti szerződés meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig, de maximum 5 évre köthető.

(16) Az egy főre jutó jövedelem megállapításánál a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapot kell figyelembe venni, azzal, hogy annak megállapításánál a jogosultat, házastársát, gyermekeit, továbbá azokat lehet figyelembe venni, akik a kérelem benyújtásának időpontjában állandó jelleggel együtt laknak és a kérelmezett lakásba a kérelmen megjelölt számban együtt költöznének, továbbá az együttlakás tényét a kérelmező hitelt érdemlően bizonyítja.

(17) Azon nyilvántartásba vett kérelmet, amely azért nem került a benyújtást követő képviselő-testületi ülés elé döntéshozatalra, mert az ülés időpontjáig a Kabinetiroda – kérelmező egyetértésével – nem talált a kérelemben foglaltaknak megfelelő lakást, a Kabinetiroda visszavonásig, de legfeljebb három évig kezeli és a kérelmet nyilvántartásban tartja. Ezen idő alatt a Kabinetiroda feladata, hogy a kérelmező igényeinek megfelelő lakást felkutasson és felajánljon. Amennyiben a Kabinetiroda a kérelemben foglaltaknak megfelelően a kérelmezőnek lakást ajánl fel, a kérelmező – ha a lakásbérleti szándékát továbbra is fenntartja – köteles hitelt érdemlő módon nyilatkozni körülményeinek változatlanságáról vagy a körülményeinek változása esetén minden változást szükséges hitelt érdemlő módon dokumentumokkal igazolnia.

(18) Amennyiben a kérelem hároméves érvényességi határideje alatt sem történik lakásfelajánlás vagy ha a kérelmező ezen időszak alatt a felajánlott lakást vagy lakásokat nem fogadja el, de továbbra is fenntartja a bérleti igényét, úgy köteles új kérelmet benyújtani és minden változást a szükséges dokumentumokkal hitelt érdemlő módon igazolni.

III. Fejezet

KÉRELEM ÚTJÁN TÖRTÉNŐ LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK SPECIÁLIS SZABÁLYAI

7. §

Jelen fejezetben foglaltakat a II. fejezettel összhangban kell értelmezni.

7. Szociális alapon történő bérbeadás

8. §

(1) Szociális bérleti díjon lakást bérbe adni a jelen rendelet 6. § (2) bekezdése szerinti kérelmező részére lehet.

(2) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján csak a lakásszükséglet mértékét meg nem haladó szobaszámú lakást lehet bérbe adni a kérelmezőnek.

(3) Szociális bérleti díjon történő bérletre kérelem csak a jövedelem igazolására szolgáló dokumentum benyújtása mellett adható be.

(4) A szociális bérleti díjon bérbe adható lakásokra benyújtott kérelmek elbírálásának alapja a kérelmek beérkezésének sorrendjétől függetlenül a kérelmező rászorultsága.

8. Költségelven, szolgálati jogviszony alapján történő bérbe adás

9. §

(1) Szolgálati jogviszony alapján lakást bérbe adni a jelen rendelet 6. § (3) bekezdése szerinti kérelmező részére lehet.

(2) Szolgálati jogviszony alapján lakás bérbe adásánál a Kabinetiroda kikérheti a munkáltató szervezet vezetőjének véleményét a Kérelmező személyét és a kérelem tartalmát illetően.

(3) Szolgálati jogviszony alapján benyújtott kérelemhez csatolni kell a munkaviszony igazolásáról szóló 30 napnál nem régebbi dokumentumot, a társadalombiztosításról szóló törvény 5. § (1) bekezdés szerinti egészségbiztosítási vagy nyugdíjbiztosítási ellátás esetén az ezen jogviszony igazolásáról szóló dokumentumot.

(4) Szolgálati jogviszony alapján elsődlegesen a jelen rendelet 2. melléklete szerinti lakást lehet bérbe adni a kérelem benyújtásának időpontjában fennálló szolgálati jogviszony időtartamára, de legfeljebb – az általános szabályok szerint – öt évre.

(5) Amennyiben a bérlő szolgálati jogviszonya a lakásbérleti szerződés időtartama alatt-, vagy bérleti jogviszonya cserelakás biztosítása nélkül megszűnik, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

9. Igénybevételi díjas lakások

10. §

(1) Igénybevételi díjas lakást (Bartók Béla utca 32. szám és a Szécsy György utca 1,3,5,7,9,11. szám) bérbe adni a jelen rendelet 6. § (5) bekezdésben foglalt feltételek szerint lehet, azzal, hogy a lakásbérleti jogviszony minden esetben 5 év határozott időtartamra szól.

(2) Az igénybevételi díjas lakásokról információt és tájékoztatást a kabinetiroda Ügyintézője ad.

(3) A kérelmező a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig, de legkésőbb annak aláírásakor köteles megfizetni a bérelni kívánt lakás után számított 20 000 Ft/m² mértékű igénybevételi díjat. A díj fizetése Mórahalom Városi Önkormányzat 11735115-15354477 számú, OTP Banknál vezetett pénzforgalmi számlájára történő átutalással, házipénztárába történő befizetéssel, vagy postai csekken teljesíthető.

(4) Azon bérlő, aki a lakásbérleti szerződést más önkormányzati lakás igénylése nélkül szünteti meg, és az igénybevételi díjat legkésőbb szerződéskötéskör befizette, pénzbeli térítésre jogosult a szerződés megszűnését követő 8 napon belül, azzal a feltétellel, hogy a lakást három hónapon belül tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban átadja bérbeadó részére. A bérlőt pénzbeli térítésként:

- a) a lakásbérleti szerződés megkötését követő 5 éven belüli bérlő általi bérleti szerződés megszüntetés esetén a befizetett igénybevételi díj teljes összege illeti meg,
- b) a lakásbérleti szerződés megkötését követő 5-10 év között a bérlő általi bérleti szerződés megszüntetés esetén az igénybevételi díj 50 %-a illeti meg,

- c) a lakásbérleti szerződés megkötését követő 10-15 év között a bérlő általi bérleti szerződés megszüntetés esetén az igénybevételi díj 25 %-a illeti meg,
- d) a lakásbérleti szerződés megkötését követő 15 év után a bérlő általi bérleti szerződés megszüntetés esetén pénzbeli térítés nem illeti meg.

(5) Amennyiben a jelen szakasz (4) bekezdésében foglaltak szerint a felek által meghatározott időpontig bérlő a lakást nem hagyja el, a lakás átadásáig emelt összegű bérleti díjat köteles fizetni. Az emelt összegű bérleti díj mértéke a rendelet 1. melléklete szerint a lakásra meghatározott lakbér 3-szoros összege.

(6) Ha a bérlő a lakást a lakásbérleti szerződés lejártát követő három hónapon belül a jelen szakasz (4) és (5) bekezdése szerint beköltözhető állapotban nem adja át, úgy a három hónap elteltével a még ki nem fizetett térítés összegét – havonként 5 %-kal csökkenteni kell, mindaddig, amíg az átadásra sor nem kerül.

(7) Az igénybevételi díj megfizetésével kapcsolatos részletfizetési ügyekben a Képviselő-testület dönt. Különös méltánylást igénylő körülménynek minősül a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapon belül vagy a kérelem elbírálásáig bekövetkezett súlyos egészségkárosodás, fogyatékosság, halálozás, a család jövedelmi és szociális viszonyainak jelentős romlása.

(8) Amennyiben kérelmező az igénybevételi díjat megfizette, de kérelme nem került elfogadásra, az igénybevételi díj befizetését az általa megjelölt másik – igénybevételi díjas – lakás bérletére irányuló kérelménél figyelembe kell venni.

(9) Amennyiben a jelen rendeletben foglalt határidőn belül a szerződéskötésre kérelmező hibájából, tévedése vagy mulasztása miatt nem kerül sor, úgy a befizetett igénybevételi díjat kérelmező elveszíti.

10. Piaci alapon történő bérbeadás

11. §

(1) Piaci bérleti díjon lakást bérbe adni a jelen rendelet 6. § (4) bekezdése szerinti kérelmező részére lehet.

(2) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérleti díj olyan lakás ellentételezéséül szolgál, amely állapotánál fogva karbantartást nem vagy csak minimális mértékben igényel.

(3) Amennyiben a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel úgy szűnik meg, hogy bérlő másik lakásban történő elhelyezést kezdeményez – és bérlő szociálisan nem rászorult – akkor másik lakás bérbeadására csak piaci alapon van lehetőség.

IV. Fejezet **KÉRELEM BENYÚJTÁSA NÉLKÜLI BÉRBEADÁS SZABÁLYAI**

11. Bérlőkijelölés

12. §

(1) A Képviselő-testület - megállapodás alapján - a (2) bekezdésben meghatározott feltételek mellett bérlőkijelölési jogot biztosíthat más - nem önkormányzati - vállalat, intézmény, társadalmi és gazdasági szervezet részére.

(2) Az Önkormányzat és az (1) bekezdésben foglalt szervezet egymás közötti megállapodásukban rögzítik a bérlőkijelölési jog gyakorlásának gyakoriságára és egyéb feltételeire vonatkozó rendelkezések.

(3) A bérlőkijelölési joggal átadott lakásokra egyebekben a jelen rendelet előírásait kell alkalmazni.

(4) Amennyiben a bérlőkijelölésre jogosult szervezet az erre vonatkozó felhívástól számított 15 napon belül a kabinetiroda Ügyintézője számára írásban eljuttatott levelében nem jelöli ki a bérlőt, vagy az általa közölt adatok alapján a lakásbérleti szerződést nem lehet megkötni, köteles a lakás bérének megfelelő összeget és a közüzemi díjat a bérbeadónak mindaddig megtéríteni, ameddig a bérlő nem kerül kijelölésre.

(5) Amennyiben a bérlőkijelölésre jogosult szervezet 15 napon belül nem jelöli ki a bérlőt, vagy az általa közölt adatok alapján a lakásbérleti szerződést nem lehet megkötni és bérbeadó ezáltal elesik a bérleti díjtól, akkor bérbeadó jogosult gyakorolni a bérlőkijelölés jogát. Ez esetben a jogosult szervezetnek a jelen szakasz (4) bekezdésében foglalt díjfizetési kötelezettsége a bérlőkijelölés napjától megszűnik.

12. Lakásban jogcím nélkül visszamaradó személy elhelyezése

13. §

(1) Másik lakásban való elhelyezésre tarthat igényt a lakásban jogcím nélkül visszamaradó személy.

(2) Annak a lakásban jogcím nélkül visszamaradó, a bérbeadó hozzájárulásával legalább 5 éve állandó jelleggel a lakásban lakó személynek – és vele együtt élő házastársának, élettársának, unokájának, testvérének – lehet meghatározott időre bérbe adni másik lakást, aki ezen rendelet alapján egyébként szociálisan rászorult és az önkormányzat közigazgatási területén belül másik saját tulajdonú vagy számára haszonélvezeti joggal biztosított beköltözhető lakással nem rendelkezik.

13. Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

14. §

(1) Az a személy, aki egy szociális intézménybe költözés miatt, ingyenesen lemondott az önkormányzati bérlakásáról az Önkormányzat javára, annak a szociális intézményből való elbocsátása esetén az Önkormányzat egyszobás komfort nélküli lakást, vagy szükséglakást ad bérbe meghatározott időre.

(2) A jelen szakasz (1) bekezdésében foglalt bérbe adás feltétele annak igazolása, hogy a szociális intézményből elbocsátott személy a lakásbérleti jogviszonyának lemondásáról az intézményi elbocsátást követő 5 éven belül került sor és más lakhatási lehetősége nincs.

14. Közérdekű célból történő elhelyezés

15. §

(1) Közérdekű célok megvalósítása érdekében lehet lakást meghatározott időre bérbe adni, ha erre:

- a) városrendezési célok megvalósítása céljából lefolytatott kisajátítás, szanálás miatt történő elhelyezés-,
- b) közfeladatot ellátó, vagy az önkormányzati alapellátás szempontjából szükséges szakember elhelyezése-,
- c) katasztrófa, közveszély elhárítása miatt van szükség.

(2) A Képviselő-testület a jelen szakasz (1) bekezdésében foglalt esetekben a jelen rendeletben meghatározott egyéb feltételek alkalmazásától egyedi döntéssel eltérhet.

V. Fejezet
LAKÁS MÁS CÉLRA TÖRTÉNŐ HASZNÁLATA

16. §

(1) Üresen álló lakást vagy üresen álló lakás egy részét nem lakás céljára csak határozott időre, a Képviselő-testület előzetes hozzájárulásával lehet bérbe-, használatba adni, ha:

- a) településfejlesztés, településrendezés céljából, vagy
- b) a lakásban gazdasági, vagy szolgáltatási tevékenység végzése céljából, vagy
- c) az önkormányzati alapellátási feladatok biztosítása céljából, vagy
- d) más közérdekű okból feltétlenül szükséges és a feladat másként nem oldható meg.

(2) A már bérlővel rendelkező lakást vagy lakás egy részét a bérlő a bérbeadói jogokat gyakorló Polgármester előzetes írásbeli hozzájárulásával meghatározott ideig más célra is használhatja, amennyiben a bérlő saját jogán, vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a jelen szakasz (1) pontja szerinti tevékenységet végezni.

(3) Lakást vagy lakás egy részét nem lakás céljára bérbe-, használatba adni bérlőtársak esetében csak a bérlőtárs hozzájárulása mellett lehetséges.

(4) A lakás vagy lakás egy részének más célra történő igénybevétele esetén a bérbeadói hozzájárulás megadásával egyidejűleg a lakásbérleti szerződést is módosítani kell. A bérbeadói hozzájárulás nem pótolja a tevékenységhez szükséges más hatóságok engedélyét.

(5) Amennyiben lakás, illetve a lakás egy részének más célra történő igénybevétele gazdasági vagy szolgáltatási tevékenység végzésének céljából történik, úgy a bérlőnek az igénybe vett terület után jelen rendelet 1. mellékletében megállapított bérleti díjnak

- a) szociális áron bérbe adott lakás esetén a 2x-ét kell megfizetni,
- b) költségelvű áron bérbe adott lakás esetén az 1,5x-ét kell megfizetni,
- c) piaci áron bérbe adott lakás esetén az 1,2x-ét kell megfizetni.

VI. Fejezet
NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

17. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló üres helyiség bérbeadására a rendelet 5. mellékletét képző kérelem benyújtása útján van lehetőség.

(2) Az elérhető nem lakás céljára szolgáló helyiségek országos hirdető felületen kerülnek meghirdetésre, továbbá azokról érdeklődni a kabinetiroda Ügyintézőjénél lehet.

(3) A kérelmet a kabinetiroda Ügyintézőjéhez kell benyújtani.

(4) Amennyiben több kérelem érkezik be, azok közül előnyben részesül az, amelyben magasabb összegű bér fizetését vállalják.

(5) A Kabinetiroda megvizsgálja a kérelemben foglaltakat, majd a Polgármester a rendelkezésre álló adatok alapján a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság véleményét kikérve, annak javaslatát 30 napon belül a kérelem elbírálása céljából a Képviselő-testület elé terjeszti.

(6) A kérelem elbírálására a lakás bérleti kérelmek elbírálására vonatkozó, jelen rendelet szerinti szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

(7) Nem lehet bérbe adni a nem lakás céljára szolgáló helyiséget annak a személynek, akinek az Önkormányzattal szemben adó,- vagy bérleti díj hátralékkal vagy egyéb tartozással rendelkezik.

(8) Nem létesíthető bérlet azzal, aki a bérleti szerződés megkötésének időpontjában kiskorú.

(9) Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joga megszerzési alapidíj megfizetéséhez kötött az alábbi esetekben:

- a) a Mórahalom, belterület 2/8 hrsz-ú (természetben Mórahalom, Szent László park 4.) a Szent Erzsébet Mórahalmi Gyógyfürdő területén kialakított, 6 db egységből álló büfesor helyiségének bérlete esetén,
- b) a Mórahalom, belterület 2/8 hrsz-ú (természetben Mórahalom, Szent László park 4.) a Szent Erzsébet Mórahalmi Gyógyfürdő területén álló szaunavilág és gyermekfürdő épületében kialakított 1 db büfé helyiség bérlete esetén.

(10) Megszerzési alapidíj fizetéséhez kötött helyiségbérleti szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy bérelő Mórahalom Városi Önkormányzat 11735115-15354477 számú, OTP Bank Zrt.-nél vezetett pénzforgalmi számlájára történő átutalással, házipénztárába történő befizetéssel, vagy postai csekken 6.000.000.-Ft + 27 % ÁFA, azaz hatmillió forint + 27 % ÁFA megszerzési alapidíjat a bérbeadó számára megfizessen.

(11) A bérelő jogosult a megszerzési alapidíjat a bérbeadóval kötött helyiségbérleti szerződésben rögzített ütemezéssel megfizetni. Ez esetben a helyiségbérleti szerződés hatályba lépésének feltétele 2.000.000,-Ft+ÁFA alapidíjrészlet megfizetése.

(12) A megszerzési alapidíj 15 %-a óvadéknak minősül. Az óvadék elvesz abban az esetben, ha a bérleti jogviszony a bérelőnek felróható módon, rendkívüli felmondással a szerződés hatályba lépésétől számított 5 éven belül megszűnik.

(13) A megszerzési alapidíj a bérbeadót illeti, kivéve, ha a határozott idejű bérleti jogviszony a szerződéskötéstől számított

- a) 5 éven belül megszűnik, úgy a bérbeadó a megszerzési alapidíj teljes összegét – kivéve az óvadék összegét – visszafizeti,
- b) 5 éven túl szűnik meg, úgy a bérbeadó a megszerzési alapidíjnak évi 5%-al csökkentett összegét fizeti vissza a megszűnéstől számított 30 munkanapon belül a bérelő számára, a jelen rendelet 3. mellékletében foglaltak szerint.

(14) Bérelő a helyiségbérleti szerződés fennállta alatt - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását követően - a bérleti jogot harmadik személy részére átruházhatja. A bérleti jog átruházása alanycserét jelent a hatályos helyiségbérleti szerződésben, ezért az abban rögzítettek az alanycserén túl változatlan tartalommal fennmaradnak. A bérbeadó a bérleti jog átruházásához abban az esetben adja meg hozzájárulását, amennyiben az új bérelő az előző bérelő által kötött helyiségbérleti szerződésben vállalt összes szerződési feltételt magára nézve változatlan tartalommal kötelezőnek ismeri el. A bérleti jog átruházásakor eljárási díjként a bérelő és a bérleti jogot megszerző harmadik személy között létrejött bérleti szerződésben foglalt bérleti jog ellenértékének 2 %-át a bérbeadó részére köteles a bérleti jogot átruházó bérelő megfizetni.

18. §

(1) A bérelő és bérbeadó jogaira és kötelezettségeire, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjára vonatkozóan a helyiségbérleti szerződésben foglaltak az irányadók.

(2) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának mértékéről a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben eljárva a bérbeadói jogokat gyakorló Polgármester dönt.

19. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségbe más személyt befogadni, illetve a helyiség egy részét albérletbe adni csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet, ha:

- a) a bérelő által végzett és a befogadni kívánt személy (albérelő) által végzendő tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja, és
- b) a befogadott személy, illetve albérelő vállalja, hogy a bérelő szerződésének megszűnése esetén a nem lakás céljára szolgáló helyiséget csere-helyiség biztosítása nélkül kiüríti, és
- c) a bérelő vállalja, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiség albérletbe adása esetén emelt összegű bérleti díjat fizet. Az emelt összegű bérleti díj a szerződésben megállapított díj 150%-ának megfelelő összeg.

(2) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer a bérelő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti. Bérbeadó ezen jogát az Ltv. lakásbérletre vonatkozó ellenőrzés szabályai szerint jogosult gyakorolni.

20. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogát a bérelő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával másra átruházhatja, illetve a helyiséget elcserélheti. A 17. § (9) bekezdés a), b) pontjaiban rögzített nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a bérleti jog átruházására vonatkozó rendelkezéseket a 17. § (14) bekezdésében foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A hozzájárulás megadására irányuló kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) a nem lakás céljára szolgáló helyiség címét, rendeltetését, alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
- b) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását, engedélyezését,
- c) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által közölt új bérleti díj megfizetését vállalja.

(3) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő

- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
- b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik,
- c) a nem lakás céljára szolgáló helyiség használati értékéhez igazodó új bérleti díj megfizetését nem vállalta.

(4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását közérdekből (településrendezési és fejlesztési, egészségvédelmi ok, stb.) megtagadhatja.

(5) A bérbeadó előzetes hozzájárulása a bérelőt nem mentesíti a tevékenység megkezdéséhez szükséges egyéb hatósági engedélyek megszerzése alól.

(6) A bérbeadó a bérleti jogviszonyt – a törvény keretei között – felmondással vagy közös megegyezéssel megszüntetheti.

(7) A bérleti jogviszony megszüntetésére csere-helyiség biztosításával akkor kerülhet sor, ha:

- a) a helyiségbérleti szerződés ezt a feltételt tartalmazza, és a bérelő azt igényli,
- b) a helyiségbérleti szerződés nem tartalmazza, de a bérelő másik helyiségben történő elhelyezése a bérbeadó érdekében áll.

(8) A bérbeadó a csere-helyiség biztosítása helyett, vagy ha a csere-helyiséget a bérelő nem fogadja el, arra nem tart igényt, akkor bérbeadó pénzbeli térítés megfizetésére is ajánlatot tehet a bérelőnek.

(9) A pénzbeli térítés összegét a nem lakás céljára szolgáló helyiség forgalmi értéke alapján kell meghatározni. A pénzbeli térítés összege nem haladhatja meg a nem lakás céljára szolgáló helyiség forgalmi értékének 20 % -át.

(10) A helyiségbérleti szerződéshez, a pénzbeli térítés fizetéséhez a Képviselő-testület írásbeli hozzájárulása szükséges.

(11) A bérleti jogviszony megszűnése után a nem lakás céljára szolgáló helyiség jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni. A használati díjra a rendelet 28. §-ában foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

(12) Bérbeadó – amennyiben bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor a nem lakás céljára szolgáló helyiséget nem az átadáskori állapotban adja vissza – jogosult a bérlő költségére a munkálatokat elvégezni és az ezzel kapcsolatban felmerült összes igazolt költséget utóbb a bérlőre áthárítani.

VII. Fejezet *A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI*

15. Szerződéskötés

21. §

(1) A Képviselő-testület a döntésében foglalt feltételekkel felhatalmazza bérbeadót, hogy a döntésről szóló értesítés bérlő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül a döntésben meghatározott tartalommal lakásbérleti szerződést kössön a leendő bérlővel.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazza a bérbeadót a felek jogait és kötelezettségeit tartalmazó bérleti szerződési rész tartalmának meghatározására, azzal, hogy a bérbeadóra vonatkozó rendelkezéseket a jelen rendelet határozza meg.

(3) A felek jogaira és kötelezettségeire a jelen rendeletben, valamint a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. rendelkezései az irányadók.

16. Rendeltetésszerű állapot és használat

22. §

(1) Az egyes lakásokra vonatkozó bérleti szerződés-tervezetéről a Kabinetiroda Ügyintézője nyújt tájékoztatást.

(2) Felek a bérleti szerződésben rögzítik, hogy beköltözés előtt, valamint kiköltözéskor ki teszi a rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást és

- a) amennyiben azt bérlő teszi, úgy bérbeadó köteles a ráfordítás megtérítésének – mint például lelakás helyreállítása – szabályait a szerződésben rögzíteni,
- b) amennyiben pedig azt a bérbeadó teszi, úgy ő – a szerződésben kölcsönösen elfogadott tartalmú és mértékű – költségtérítésre jogosult.

(3) Erre vonatkozó megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell a bérleti szerződésben az elvégzendő munkákat, a kezdés és befejezés határidejét és a mindkét fél által elfogadott, szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget.

(4) Amennyiben a bérlő a lakás rendeltetésszerű állapotban történő visszaadási kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó jogosult a munkálatokat bérlő terhére és költségére elvégezni vagy mással elvégeztetni.

(5) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti az Ltv.-ben foglaltak szerint.

(6) Bérbeadó a bérlő által a lakáson saját költségén végzett átalakítási, korszerűsítési munkáinak megtérítésére nem köteles.

(7) Amennyiben bérlő a lakás visszaadása, vagy cseréje esetén a bérbeadóval szemben költségei megtérítése iránti igénytel lép fel, bérbeadó bérlőnek ezen igényét nem köteles teljesíteni.

17. Óvadék és lakbérkedvezmény

23. §

(1) A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg bérbeadó óvadékra jogosult, amelyet bérlő fizet meg. Az óvadék az Önkormányzat bevételeit képezi (visszafizetési kötelezettség terhe mellett), amely a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén felhasználható:

- a) fennálló lakbérhátralék rendezésére,
- b) fennálló rezsiköltség-hátralék rendezésére,
- c) a lakás megfelelő, rendeltetésszerű állapotban történő átadásához szükséges feltételek biztosítására, amennyiben a bérlő az átadáskor ennek nem tesz eleget.

(2) Az óvadék összege:

- a) költségelven bérbe adott lakás esetén két havi lakbérnek megfelelő összeg, 1000,-Ft-ra felfelé kerekítve,
- b) piaci alapon bérbe adott lakás esetén két havi lakbérnek megfelelő összeg, 1000,-Ft-ra felfelé kerekítve.

(3) Bérlőnek nem kell óvadékot fizetni:

- a) az Ltv. vonatkozó rendelkezéseit figyelembe véve szociális alapon történő bérbeadás esetén,
- b) az igénybevételei díjas lakás esetén, amennyiben az igénybevételei díj összege megfizetésre kerül.

(4) Az óvadékot a bérlő a bérleti szerződés aláírásától számított 5 munkanapon belül egy összegben fizeti meg Mórahalom Városi Önkormányzat – bérleti szerződésben rögzített – pénzforgalmi számlájára történő átutalással, vagy házipénztárába történő befizetéssel, vagy postai csekken.

(5) Amennyiben a bérlő az óvadék egyösszegű megfizetésre nem képes, és ezt a tényt a bérletelés iránti kérelmének benyújtásával egy időben jelzi, úgy az óvadék megfizetésének módjáról, idejéről és egyéb lényeges feltételeiről a Polgármester dönt.

(6) Amennyiben a bérlő hitelt érdemlően a lakással kapcsolatos minden szükséges igazolással tartozásmentességét alátámasztja és a lakás visszaadása is rendeltetésszerűen történt, akkor számára az óvadék teljes összege az alátámasztást követő naptól számított 8 munkanapon belül visszajár.

(7) Amennyiben felek a bérleti szerződésben úgy állapodtak meg – kivéve, ha lakbérfizetési kedvezménnyel rendelkezik a bérlő –, hogy bérlő köteles a lakberendezések cseréjére, úgy bérbeadó a lakberendezési tárgy cseréje esetén azok számlával igazolt bruttó beszerzési költségének 50%-át lakbérkedvezmény formájában elismeri bérlő részére, amennyiben az lakbérhátralékkal nem rendelkezik. A kedvezmény havonta legfeljebb a lakbér 50%-áig terjedhet és legfeljebb a lakásbérleti jogviszony megszűnése napjáig vehető igénybe.

(8) Lakásberendezések az alábbiak:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztetőberendezés (páraelszívó stb.);
- f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb);
- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;

- h)* a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;
- i)* a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok;
- j)* a lakás padló és csempeburkolatai.

18. Egyéb jogok és kötelezettségek

24. §

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, oda állandó lakcímet létesíteni és ennek tényét bérbeadó számára igazolni.
- (2) Az önkormányzati lakás területén állatot tartani az állattartásra vonatkozó országos és helyi jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (3) A bérlő – a törvényben meghatározott eseteken kívül – a lakásba a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján, befogadhatja élettársát, testvérét, vele együtt nem lakó gyermekétől született unokáját, amennyiben a bérlő és a befogadandó személy együttes kérelmükben nyilatkoznak arról, hogy a befogadandó személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, a bérleti jogviszony megszűnése esetén köteles a lakásból elköltözni.
- (4) A lakás egy része a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával albérletbe adható.
- (5) A bérlő egy lakószobánál nagyobb szobaszámú lakása egy részét – kizárólag lakás céljára – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja.
- (6) A bérbeadó az albérletbe adáshoz akkor járul hozzá, ha az albérlővel együtt az együtt lakó személyek minden tagja részére legalább 10 m² nagyságú lakóterület biztosítható.
- (7) Bérlőtársi jogviszony esetén az albérletbe adáshoz a bérlőtárs hozzájárulása is szükséges.
- (8) Nem adható albérletbe:
- a)* az egyszobás lakás, valamint a lakás egésze, kivéve, ha a bérlő:
 - aa)* hosszabb ideig gyógykezelésben részesül,
 - ab)* katonai szolgálatot teljesít,
 - ac)* külföldön, illetve tartósan lakóhelyén kívül dolgozik, vagy tanulmányokat folytat és ott nincs önálló lakása,
 - ad)* szabadságvesztés büntetését tölti,
 - ae)* családi-, illetve egészségi körülményei ezt indokolják.
 - b)* a lakás annak, aki lakbérkedvezményben, vagy lakásfenntartási támogatásban részesül.
- (9) Amennyiben bérlő albérletbe kívánja adni a lakást, úgy köteles a kabinetiroda Ügyintézőjének ezt jelezni, aki megvizsgálja a jelen szakasz (8) bekezdésében foglaltakat és amennyiben az albérletbe adás nem kizárt, úgy a Polgármester elé terjeszti az albérletbe adás iránti kérelmet a döntés meghozatala céljából.
- (10) Bérlő kérelmére az Ltv-ben foglaltakkal összhangban önkormányzati lakás csak másik lakásra, illetve lakásokra cserélhető el a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával. A bérbeadó a hozzájárulást akkor adhatja meg, ha a csere folytán önkormányzati lakásba költöző bérlő nyilatkozik, hogy a bérleti szerződést az előző bérlővel azonos feltételekkel megköti, annak teljesítésére képes és a bérleti szerződés megkötésének egyéb törvényi akadályai nincsenek.
- (11) Önkormányzati lakásra társbérletet létesíteni tilos.

19. Díjak

25. §

- (1) A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérelője az állagmegóvó, üzemeltetési, felújítási költségek fedezetének megteremtésére bérleti díjat fizet.
- (2) A bérelő
- a) szociális helyzete alapján történő bérbeadása esetén szociális lakbért,
 - b) költségelven történő bérbeadása esetén költségelvű lakbért,
 - c) piaci alapon történő bérbeadása esetén piaci lakbért
- köteles fizetni a jelen rendelet 1. mellékletében meghatározottak szerint.
- (3) Az önkormányzati lakások bérleti és külön szolgáltatási díját a rendelet 1. mellékletében foglaltak szerint kell megállapítani.
- (4) Amennyiben a Képviselő-testület új bérleti díjakról dönt, úgy azt bérbeadó köteles a bérelővel írásban közölni. A közlésnek bérelő általi kifejezett, vagy hallgatólagos elfogadásával a bérleti szerződés külön írásba foglalás nélkül módosul.
- (5) Amennyiben a bérelő általi bérleti szerződés hosszabbítása iránti kérelem benyújtásakor a Polgármester a bérlemény tekintetében piaci díj megfizetését javasolja – azért mert szociálisból piaci vagy költségelvűből piaci lakbértfizetési kategóriába sorolja a lakást – a Képviselő-testület számára, akkor a Képviselő-testület a bérelő és a bérlet körülményeit mérlegelve dönt arról, hogy a bérelő a döntést követő 180 napon belül pontosan meddig jogosult a piaci lakbért megelőző korábbi bérleti díj összegének fizetésére. Abban az esetben, ha a bérelőnek nem áll módjában elfogadni és fizetni a magasabb összegű bérleti díjat, és erről a bérbeadót értesíti, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.
- (6) A bérleti díjat - a szociális alapon történő bérlet kivételével – a 1. mellékletben meghatározott árnál magasabb összegben lehet megállapítani, ha kérelmező:
- a) a magasabb bérleti díj fizetésére vállalkozik,
 - b) a bérelő és a bérbeadó magasabb díj fizetésében állapodnak meg.
- (7) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjában az Ltv. 38. § (1) bekezdése alapján a bérelő és a bérbeadó szabadon állapodnak meg.
- (8) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony tartama alatt a bérelő külön szolgáltatásokat vesz igénybe, azokért az 1. melléklet szerinti díjat köteles fizetni.
- (9) Külön szolgáltatásnak minősülnek az Ltv-ben és a jelen rendelet 1. mellékletében foglalt szolgáltatások.
- (10) Az önkormányzati költségvetési szervek és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok kezelésében lévő, feladatainak ellátásához biztosított lakások tekintetében a bérleti díjat az 1. sz. mellékletben meghatározottak szerint a Képviselő-testület jogosult megállapítani, azzal, hogy a bérleti díj beszedésre a lakást kezelő szervezet jogosult.

20. Lakbér mérséklés és lakásfenntartási támogatás

26. §

- (1) Amennyiben bérlő Mórahalom Városi Önkormányzat Szociális és Hagyatéki Csoportjának (6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1., földszint, 10. iroda) ügyintézőjénél:
- a) jelzi lakbér mérséklés iránti igényét, akkor a bérleti díj – szociális, valamint közérdekű szempontokat figyelembe véve – meghatározott időre – alacsonyabb összegben is megállapítható,
 - b) benyújtja Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének mindenkor hatályos pénzügyi és természetbeni szociális ellátásokról szóló rendelete mellékletét képező lakásfenntartási támogatás iránti kérelmét, akkor települési támogatás keretén belül lakásfenntartási támogatásban részesíthető.
- (2) A lakbér mérsékléséről a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben:
- a) szociális alapú bérlet esetén a Szociális Bizottság,
 - b) közérdekű célból történő elhelyezés esetén a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság dönt.
- (3) A lakbér mérséklés felső határa a havi lakbér 50 %-áig terjedhet és a bérlet időtartama alatt maximum 12 hónap időtartamban vehető igénybe.
- (4) A bérlő által a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén a lakbér mérséklésről bérbeadó dönt, amelyet felek a lakásbérleti szerződésben rögzítenek.
- (5) A Képviselő-testület által átruházott hatáskörében a Szociális bizottság a szociálisan rászoruló bérlő részére Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének mindenkor hatályos pénzügyi és természetbeni szociális ellátásokról szóló rendelete alapján települési támogatás keretén belül lakásfenntartási támogatást nyújthat.

21. Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítása

27. §

- (1) Meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig kötött bérleti szerződés esetében, – a bérlő bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelme alapján – a szerződésben foglalt bérleti idő lejártá előtt a jogosultsági feltételek fennállását felül kell vizsgálni és amennyiben a jogosultság feltételei továbbra is maradéktalanul fennállnak, továbbá a bérlő bérleti díj hátralékkal vagy egyéb tudott tartozással nem rendelkezik a bérletet a bérlő kérelmében meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig a hatáskörrel rendelkező bizottság:
- a) lakás esetében legfeljebb további öt évre,
 - b) nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében legfeljebb tíz évre meghosszabbíthatja.
- (2) A jelen rendelet:
- a) 6. melléklete tartalmazza a lakás bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelmet,
 - b) 7. melléklete tartalmazza a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelmet.
- (3) A jelen rendelet 25. § (5) bekezdésében foglalt esetben a lakás bérleti szerződésének meghosszabbításáról a Képviselő-testület dönt.
- (4) A nem lakás céljára szolgáló helyiségbérleti szerződést meghosszabbítani az Önkormányzat település- illetve, gazdaságfejlesztési célkitűzései megvalósítása érdekében lehet.
- (5) A hatáskörrel rendelkező bizottság Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati szervezeti és működési szabályairól szóló mindenkor hatályos rendeletében foglaltak szerint beszámol a meghosszabbított bérleti szerződésekről a Képviselő-testület részére.

IX. Fejezet
LAKÁSBÉRLET MEGSZŰNÉSE

28. §

- (1) A bérbeadó a bérleti jogviszonyt – az Ltv. keretei között – felmondással vagy közös megegyezéssel megszüntetheti.
- (2) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel – a Képviselő-testület hozzájárulása mellett – bármikor megszüntetheti úgy is, hogy:
- a) a bérlő részére másik lakást ad bérbe:
 - aa) azonos szobaszámmal, nagysággal, komfortfokozattal, vagy
 - ab) kisebb alapterülettel, kevesebb szobaszámmal és komfortfokozattal, vagy
 - ac) nagyobb alapterülettel/szobaszámmal.
 - b) A bérlő részére másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.
- (3) Ha a bérlő nagyobb alapterületű vagy szobaszámú lakás bérbeadását kéri, kérelmét csak akkor lehet teljesíteni, ha legalább 2 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik, vagy egészségügyi állapotát orvosi szakvélemény alátámasztásával igazolja és vállalja az új lakásbérlet esetén megállapított bérleti díj megfizetését, valamint annak megfizetésére a kérelméhez benyújtott dokumentumok megvizsgálását követően az illetékes bizottság javaslata és a Képviselő-testület döntése alapján képes.
- (4) A pénzbeli térítés összegét a lakás forgalmi értéke alapján kell meghatározni. A pénzbeli térítés összege nem haladhatja meg a lakás beköltözhető forgalmi értékének 20 %-át.
- (5) Másik lakás akkor adható bérbe, illetve pénzbeli térítés akkor fizethető, ha a jogosult vállalja a lakásban lakó többi személy vele együtt történő elköltözését, illetve a lakásba történő állandó jellegű befogadását. A jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony mellett kell bérbe adni. Ez a rendelkezés alkalmazandó a lakásban jogcím nélkül visszamaradó személy másik lakásban történő elhelyezésére is.
- (6) Amennyiben a bérlő 6 hónapi vagy 150.000,- Ft összeget meghaladó lakbértartozást halmoz fel, abban az esetben a bérbeadó a lakásbérleti szerződést írásban indoklás nélkül a következő hónap utolsó napjára felmondhatja.
- (7) A bérlő írásban részletfizetési kérelmet nyújthat be az Önkormányzat részére. A részletfizetési kérelem Polgármester által történő jóváhagyása esetén létrejövő részletfizetési megállapodás tartalmazza a teljes tartozás összegét, a vállalt részletek összegét és fizetési határidejüket, továbbá minden lényeges egyéb feltételt.
- (8) Amennyiben a bérlő egy részlet határidőn belüli befizetésével késedelembe esik, abban az esetben a bérleti jogviszony a következő hónap utolsó napján megszüntetésre kerülhet.
- (9) A bérleti jog megszűnése után a lakásban jogcím nélkül lakó – amennyiben nem tart igényt másik lakásra – lakáshasználati díjat köteles fizetni a bérbeadónak, amelynek mértéke:
- a) a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 2. hónapig havonta azonos a lakásra megállapított bérleti díj összegével,
 - b) a jogcím nélküli lakáshasználat 3. hónapjától a 6. hónapig emelt összegű lakáshasználati díjat kell fizetni, amelynek összege a havonta a lakásra megállapított bérleti díj összegének kétszeresével egyezik meg,
 - c) a jogcím nélküli lakáshasználat 7. hónapjától a jogcím nélküli lakáshasználat megszűnéséig emelt összegű lakáshasználati díjat kell fizetni, amelynek összege havonta a lakásra megállapított bérleti díj összegének háromszorosával egyezik meg.

(10) A bérlő bérleti jogviszonyának megszűnésével az albérleti jogviszony is megszűnik. Az albérllő a lakás bérleti jogviszonyának folytatására nem jogosult.

(11) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a lakásból a bérlő családtagjaival, élettársi kapcsolat esetén az élettárssal együtt köteles kiköltözni.

(12) Amennyiben bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást nem az átadáskori állapotban adja vissza a 22. § (4) bekezdésében foglaltak az irányadók.

X. Fejezet

LAKÁSOK ÉS NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE, VÉTELÁRA

29. §

(1) Elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján a vagyonrendeletben foglalt előírásoknak megfelelően lehet elidegeníteni azt követően, hogy vevő az írásbeli vételi igényét a kabinetiroda Ügyintézője irányába jelezte.

(2) A Képviselő-testület az elővásárlási jog gyakorlását azokra a lakásokra, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre és azon személyeknek biztosíthatja, amelyekre, illetőleg akiknek az Ltv. vagy a Képviselő-testület egyedi döntésével ezt lehetővé teszi.

(3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja nem él elővásárlási jogával, vagy üres lakás kerül elidegenítésre, a lakás más személy részére is elidegeníthető az Ltv. 50 §-ának és a vagyonrendelet rendelkezéseinek figyelembevételével, a lakások elidegenítésére vonatkozó általános szabályok alapján.

(4) Kívülálló vevő esetén a vételár a beköltözhető, illetve a lakott forgalmi érték. A forgalmi érték megállapítása ingatlanforgalmi értékbecslés végzésére jogosult által készített szakértői vélemény alapján történik.

22. Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése, vételára

30. §

(1) Az elidegenítés előkészítését és lebonyolítását - a Polgármester irányításával - a Polgármesteri Hivatal végzi.

(2) Ha a lakást elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, mely összeget a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített beruházás összegével csökkenteni kell.

(3) Az értékesítésre kijelölt lakás bérlőjét - a Polgármester irányításával - a Polgármesteri Hivatal értesíti az Önkormányzat értékesítési szándékáról, az elővásárlási jogáról, az ajánlat tartalmáról.

(4) Az elővásárlási jog jogosultja vételi ajánlatát az elidegenítési lehetőség megnyíltától számított
a) 6 hónapon belül teheti meg az Ltv. 49. §-ban foglalt lakások esetén,
b) a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. szabályai szerint teheti meg azon lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén, amelyekre a Képviselő-testület egyedi döntésével alapított elővásárlási jogot.

(5) Az ajánlatnak tartalmaznia kell a vásárlási szándékra vonatkozó nyilatkozat mellett a vételárat, a fizetési feltételeket, a kedvezmények és engedmények igénybevételeire vonatkozó kérelmet, ajánlati kötöttség idejét.

(6) Az ajánlati kötöttség a vételárajánlat kézhezvételétől számított 90 napig áll fenn. Az elővásárlási jog jogosultja vagy aki az elidegenítésre történő kijelölést kezdeményezi, köteles a vételárajánlat elfogadását követő 90 napon belül az adásvételi szerződést megkötöni.

(7) Az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata kézhezvételét követő 90 napon belül a polgármester megteszi az értékesítéshez szükséges intézkedéseket és gondoskodik az adásvételi szerződés előkészítéséről, megkötéséről és az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésről.

23. Önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése, vételára

31. §

(1) Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiséget az elővásárlási joggal rendelkező bérlő vásárolja meg, a vételár a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a.

(2) Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiséget nem a bérlő vásárolja meg, a helyiséget versenytárgyalás útján kell értékesíteni. A vételár azonban a beköltözhető forgalmi értéknél kevesebb nem lehet.

(3) A bérlő vásárlása esetén a vételár 50 %-át a szerződés aláírásakor kell kifizetni, míg a fennmaradó vételár megfizetésére 3 évi részletfizetés adható.

(4) Részletvételnél a vételár hátralékot havi egyenlő részletekben kell - a mindenkor jegybanki kamatokkal növelt összegben - megfizetni.

(5) Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiséget nem a bérlő vásárolja meg, részletfizetési kedvezmény nem adható.

(6) Részletvételnél a vételárhátralék erejéig jelzálogjogot, a részletfizetés időtartamára pedig elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

XI. Fejezet

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSA KÉNYSZER-ÉRTÉKESÍTÉS SORÁN

32. §

(1) A Ltv. 85./F. §. (1) bekezdésében biztosított elővásárlási jog gyakorlása, illetve árverésen kívüli, árverési vétel hatályával történő ingatlanszerzés tekintetében a Képviselő-testület dönt.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt módon történő ingatlanszerzésről a Képviselő-testület akkor dönt, ha az alábbi feltételek együttesen fennállnak:

- a) Mórahalom város közigazgatási területén fekvő, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LII. törvény 147. §. (3) és (4) bekezdésében meghatározott, beköltözhető állapotban értékesítendő, összességében 1/1 tulajdoni hányadú a lakóingatlan, amelyet bírósági, közigazgatási végrehajtási árverés, nyilvános pályázati értékesítési eljárás vagy mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítési eljárás alá vontak, és
- b) a végrehajtási, illetve értékesítési eljárás alapjául szolgáló követelés adósa vagy zálogkötelezettje (továbbiakban: adós) kéri, hogy amennyiben az ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzat szerzi meg, abban határozatlan idejű bérleti joggal rendelkezzen, és
- c) az ingatlan a Polgármesteri Hivatal által végzett állapotfelmérés alapján rendeltetésszerű használatra alkalmas, és
- d) a végrehajtás során érvényesíteni kívánt követelés teljes összege hitelintézet által felmondott lakáshitel-szerződésből származik, és
- e) az adós kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzat szerzi meg, a tárgyi ingatlanra vonatkozóan határozatlan idejű bérleti

- szerződést köt e rendeletben szabályozott feltételekkel az Önkormányzattal, legkésőbb az ingatlan a végrehajtó által az Önkormányzat részére történő birtokba adásáig, és
- f) az ingatlan az adós jelenlegi lakhelye (ez a bejelentett lakcíme is) és ez volt a végrehajtási eljárást megelőző 6 hónapon belül, továbbá ez a kérelmező egyetlen lakóingatlana, és
- g) az adós igazolja, hogy kereső tevékenységet folytat, vagy jövedelemmel rendelkezik.

(3) A fenti feltételeknek mindenben megfelelő esetekben az Önkormányzat által elfogadható vételár intervalluma az ingatlan becsértéknek 70 %-ától 120 %-áig terjedhet.

XII. Fejezet **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

33. §

(1) A lakások bérletével, elidegenítésével érintett állampolgár köteles a nevét, leánykori nevét, születési helyét és idejét, anyja nevét, állandó lakcímét, valamint tartózkodási helyét beadványában feltüntetni. Az adatok csak a kérelem elbírálásához használhatók fel.

(2) Az önkormányzati lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről a bérbeadó nyilvántartást köteles vezetni, amely tartalmazza a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség címét, alapterületét, komfortfokozatát/jellegét, szobaszámát/helyiségszámát, bérlő nevét, bérleti díj összegét, bérlet időtartamát, legutolsó felújítás dátumát.

(3) A jelen rendelet hatályba lépéskor fennálló lakásbérleti szerződések esetében a bérleti szerződést megalapozó jogcímen kerülhet sor bérleti díj emelésre.

(4) A jelen rendelet hatálybalépését követően meghosszabbításra kerülő és új bérleti szerződések esetén a jelen rendeletben megállapított besorolások és árkategóriák és szabályok szerint történik a bérbeadás.

(5) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltaknak foglalt rendelkezések az irányadók.

34. §

Hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló Mórahalom város Képviselő-testületének 29/1993/(XII.31.) önkormányzati rendelete.

35. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Nógrádi Zoltán sk.
polgármester

Dr. Tóth Krisztián sk.
jegyző

A LAKÁSOK BÉRÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

I. A LAKBÉR MÉRTÉKE:

1. Belterületi, újonnan épült és felújított összkomfortos lakások bére

Malmos rét, Szécsy György utca, Móra Ferenc utca 2/A, Tömörkény u. 13/A, Röszei út 9., Röszei út 29., Palics utca 13., Mikszáth utca 6., Remény utca 3., Zákányszéki út 28., Millenniumi sétány 11., Honvéd u. 3/a., Arató u. 18., Szél u. 3., Millenniumi sétány 13., Petőfi u. 21., Béke u. 11., Röszei út 37., Mátyás király körút 53., Nagy Imre u. 9. 1. és 2. lakás és Kissori út 37. szám alatti lakások

1.1. költségelven bérbe adott lakások esetében:	1054,- Ft/m ²
1.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében:	966,- Ft/m ²
1.3. piaci alapon bérbe adott lakások esetében:	
70 m ² alapterületig	1932,- Ft/m ²
70 m ² feletti alapterületre	1054,- Ft/m ²

1/A István király út 2. és 2/A. sz. alatti tetőtéri új lakások bére

1/A 1. költségelven alapon bérbe adott lakások esetében:	835,- Ft/m ²
1/A 2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében:	766,- Ft/m ²

2. Belterületi, városközpontban elhelyezkedő, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakások bére

Nagy Imre u. 9. 3., Bartók Béla utca, Röszei út 47. szám alatti lakások

2.1. költségelven bérbe adott lakások esetében:	886,- Ft/m ²
2.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében:	812,- Ft/m ²
2.3. piaci alapon bérbe adott lakások esetében:	
70 m ² alapterületig	1624,- Ft/m ²
70 m ² feletti alapterületre	886,- Ft/m ²

2/A Belterületi jó műszaki állapotú összkomfortos és komfortos lakások bére

Egyenlőség u. 18., Millenniumi sétány 12., Millenniumi sétány 14., Nádas utca 17., Bástyásor 2/D

2/A 1.1. költségelven bérbe adott lakások esetében:	923,- Ft/m ²
2/A 1.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében:	812,- Ft/m ²
2/A 1.3. piaci alapon bérbe adott lakások esetében:	
70 m ² alapterületig	1624,- Ft/m ²
70 m ² feletti alapterületre	923,- Ft/m ²

3. Belterületi részlegesen komfortosított

Millenniumi sétány 10/A/3, Kertész utca 11.

3.1. költségelven bérbe adott lakások esetében:	720,- Ft/m ²
3.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében:	652,- Ft/m ²

4. Belterületi komfortos lakások bére

Az 1.-3. pontban fel nem sorolt belterületi lakások

4/A István király út 2. és 2/A. szám alatti lakások a tetőtériek kivételével, Szegedi út 3.

4/A 1. költségelven bérbe adott lakások esetében:	835,- Ft/m ²
4/A 2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében:	766,- Ft/m ²

4/B Rózsa utca 7., Szántó utca 15/A, Honvéd utca 5/B, Csengő utca 5. szám alatti lakások esetében

4/B 1. költségelven bérbe adott lakások esetében:	778,- Ft/m ²
4/B 2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében:	713,- Ft/m ²

4/C Rösztkei út 43., Rösztkei út 39/B 1., Rösztkei út 39/B 2., Kissori út 12., Dankó utca 4., Szegedi út 74., Szántó utca 42., Szabadság utca 3., Szabadság utca 24., Kossuth park 6. Béke utca 1., Remény u. 5., Szegedi út 11., Honvéd u. 3., József Attila utca 4. szám alatti lakás esetében

4/C 1. költségelven bérbe adott lakások esetében: 712,- Ft/m²

4/C 2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 652,- Ft/m²

5. Belterületi félkomfortos, valamint komfort nélküli lakások bére

Az 1. –3. pontban fel nem sorolt belterületi lakások

István király út 16., Szántó utca 2., Hunyadi liget 4., István király út 22., Vállalkozók útja 8.

5.1. költségelven bérbe adott lakások esetében: 436,- Ft/m²

5.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 399,- Ft/m²

6. Külterületi vízzel, villannyal ellátott lakások bére

II. körzet 2/a, II. körzet 45., II. körzet 85., II. körzet 95., IV. körzet 65., III. körzet 61., VI. körzet 120., IV. körzet 224., VII. körzet 188/A, V. körzet 73., VII. körzet 155., lakások esetében:

6.1. költségelven bérbe adott lakások esetében: 444,- Ft/m²

6.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 407,- Ft/m²

6/A víz vagy elektromos áram nélküli lakások esetében

Rösztkei út 62., II. körzet 54.

6/A 1. költségelven bérbe adott lakások esetében: 364,- Ft/m²

6/A 2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 333,- Ft/m²

7. Szükséglakások lakbére

Szegedi út 72.

7.1 költségelven bérbe adott lakások esetében: 203,- Ft/m²

7.2 szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 186,- Ft/m²

8. Esély Otthon lakások bére

0,- Ft/m²

- Mórahalom, Nyár utca 23. (2 db lakás)
- Mórahalom, Mező utca 21. (2 db lakás)
- Mórahalom, Rösztkei út 27. (2 db lakás)
- Mórahalom, Béke utca 37.
- Mórahalom, Vállalkozók útja 2/a (korábban V. körzet 42.)
- Mórahalom, Délibáb utca 32. (3 db lakás)

II. A KÜLÖNSZOLGÁLTATÁS DÍJA:

a) a Mórahalom, István király út 2. és 2/A szám alatti bérházak esetében vízellátás és csatornahasználat (szennyvízellátás) biztosítása mértéke:

1 fős nyugdíjas háztartás esetén: 2.500,- Ft/hó

b) a Mórahalom, István király út 2. és 2/A szám alatti bérházak esetében vízellátás és csatornahasználat (szennyvízellátás) biztosítása mértéke:

a (II.) b) pontba nem tartozó háztartás esetén: 3.000,- Ft/hó

Amennyiben a (II.) a) pontba tartozó háztartás éves vízfogyasztása meghaladja a 73 m³-t és a (II.) b) pontba tartozó háztartás éves vízfogyasztása meghaladja a 88 m³-t, abban az esetben a fennmaradó elfogyasztott vízfogyasztást a mindenkor Mórahalom településre lakossági tarifával számított érvényes víz és csatornadíjak mértékével köteles megfizetni. Az elszámolás alapja a háztartások mellékvízmérőin mért éves fogyasztás.

Mórahalom Városi Önkormányzat tulajdonában álló szolgálati lakások:

Sorszám	Természetbeni cím	Hrsz
1	István király út 2/A. fszt. 1.	893/5
2	István király út 2/A. fszt. 2.	
3	István király út 2/A. fszt. 3.	
4	István király út 2/A. I. em. 4.	
5	István király út 2/A. I. em. 5.	
6	István király út 2/A. I. em. 6.	
7	István király út 2/A. I. em. 7.	
8	István király út 2/A. I. em. 8.	
9	István király út 2/A. I. em. 9.	
10	István király út 2/A. II. em. 10.	
11	István király út 2/A. II. em. 11.	
12	István király út 2/A. II. em. 12.	
13	István király út 2/A. II. em. 13.	
14	István király út 2/A. II. em. 14.	
15	István király út 2/A. II. em. 15.	
16	István király út 2/A. III. em. 16.	
17	István király út 2/A. III. em. 17.	
18	István király út 2/A. III. em. 18.	
19	István király út 2/A. III. em. 19.	
20	István király út 2/A. III. em. 20.	
21	István király út 2/A. III. em. 21.	
22	István király út 2/A. IV. em. 22.	
23	István király út 2/A. IV. em. 23.	
24	István király út 2/A. IV. em. 24.	
25	István király út 2/A. IV. em. 25.	
26	István király út 2. fszt. 1.	893/1
27	István király út 2. fszt. 2.	
28	István király út 2. I. em. 3.	
29	István király út 2. I. em. 4.	
30	István király út 2. I. em. 5.	
31	István király út 2. II. em. 6.	
32	István király út 2. II. em. 7.	
33	István király út 2. II. em. 8.	
34	István király út 2. III. em. 9.	
35	István király út 2. III. em. 10.	
36	István király út 2. III. em. 11.	
37	István király út 2. IV. em. 12.	
38	István király út 2. IV. em. 13.	
39	Malmos rét 2.	1521/9
40	Malmos rét 4.	
41	Malmos rét 6.	
42	Malmos rét 8.	

43	Malmos rét 10.	
44	Malmos rét 1.	1521/11
45	Malmos rét 3.	
46	Malmos rét 5.	
47	Malmos rét 7.	
48	Malmos rét 9.	
49	Kissori út 37. 1. sz. ajtó	925/3
50	Kissori út 37. 2. sz. ajtó	
51	Kissori út 37. 3. sz. ajtó	
52	Kissori út 37. 4. sz. ajtó	
53	Mátyás király körút 53. 1.	1833/A/1
54	Mátyás király körút 53. 4.	1833/A/4
55	Bartók Béla u. 32. fszt. 1.	1666
56	Bartók Béla u. 32. fszt. 2.	
57	Bartók Béla u. 32. fszt. 3.	
58	Bartók Béla u. 32. fszt. 5.	
59	Bartók Béla u. 32. fszt. 6.	
60	Bartók Béla u. 32. fszt. 7.	
61	Bartók Béla u. 32. fszt. 9.	
62	Bartók Béla u. 32. fszt. 10.	
63	Bartók Béla u. 32. I. em. 3.	
64	Bartók Béla u. 32. I. em. 4.	
65	Bartók Béla u. 32. Fsz. 4.	
66	Bartók Béla u. 32. Fsz. 8.	
67	Bartók Béla u. 32. I. em. 11.	
68	Bartók Béla u. 32. I. em. 12.	
69	Bajcsy-Zsilinszky utca 30. (Szécsy György utca 1.)	1521/1
70	Bajcsy-Zsilinszky utca 30. (Szécsy György utca 3.)	
71	Bajcsy-Zsilinszky utca 30. (Szécsy György utca 5.)	
72	Bajcsy-Zsilinszky utca 30. (Szécsy György utca 7.)	
73	Bajcsy-Zsilinszky utca 30. (Szécsy György utca 11.)	
74	Bajcsy-Zsilinszky utca 30. (Szécsy György utca 9.)	
75	Arató utca 18. 1. lakás	267
76	Arató utca 18. 2. lakás	
77	Bástya sor 2/D 1. sz. lakás	573/9
78	Bástya sor 2/D 2. sz. lakás	
79	Béke utca 11. 1. sz. lakás	1422
80	Béke utca 11. 2. sz. lakás	
81	Egyenlőség u. 18.	750
82	Csend utca 5.	173
83	Dankó utca 4.	332
84	Honvéd utca 3.	8

85	Honvéd utca 3/a	7
86	Honvéd utca 5/b	9/2
87	Hunyadi liget 4.	412
88	István király út 16.	823/2
89	István király út 22.	0405/12
90	József Attila utca 4.	606
91	Kertész u. 11.	1050
92	Millenniumi sétány 10./A/3	10/A/3
93	Millenniumi sétány 11.	679
94	Millenniumi sétány 14.	11
95	Millenniumi sétány 13.	678/5
96	Móra Ferenc u. 2/A fszt. 1.	51
97	Móra Ferenc u. 2/A fszt. 2.	
98	Móra Ferenc u. 2/A I. em. 1.	
99	Móra Ferenc u. 2/A I. em. 2.	
100	Nagy Imre u. 9. 1. sz. lakás	1817
101	Nagy Imre u. 9. 2. sz. lakás	
102	Nagy Imre u. 9. 3. sz. lakás	
103	Nádas u. 17.	1110
104	Petőfi u. 21.	326
105	Remény u. 3.	1354/2
106	Remény u.5. 1.	1354/1
107	Remény u. 5. 2.	
108	Remény u. 5. 3.	
109	Rózsa u. 7. 1 sz. lakás	107
110	Rózsa u. 7. 2. sz. lakás	
111	Röszkei út 37.	922/1
112	Röszkei út 39/B 1. sz.lakás	916/37
113	Röszkei út 39/B 2. sz. lakás	
114	Röszkei út 43.	916 /34
115	Szabadság utca 3.	692/1
116	Szabadság utca 24.	724
117	Szántó u. 2.	183
118	Szántó u. 15/a.	211
119	Szántó utca 42.	203
120	Szegedi út 3.	18/A/6
121	Szegedi út 11.	47
122	Szegedi út 72.	1228
123	Szegedi út 74.	1227/1
124	Szél utca 3. 1. lakás	644
125	Szél utca 3. 2. lakás	
126	Szél utca 3. 3. lakás	
127	Zákányszéki út 28.1. sz. lakás	386
128	Zákányszéki út 28. 2. sz. lakás	386
129	Tömörkény u. 13/A I. lakás	1410
130	Tömörkény u. 13/A II. lakás	
131	Röszkei út 29. I. lakás	1433
132	Röszkei út 29. II. lakás	

133	Röszkei út 9. I. lakás	1450
134	Röszkei út 9. II. lakás	
135	Röszkei út 9. III. lakás	
136	Nyár u. 23. I. lakás	513
137	Nyár u. 23. II. lakás	
138	Mező u. 21. I. lakás	1251
139	Mező u. 21. II. lakás	
140	Béke u. 37.	1373
141	Délibáb u. 32. I. lakás	786
142	Délibáb u. 32. II. lakás	
143	Délibáb u. 32. II. lakás	
144	Röszkei út 27. I. lakás	1435/1
145	Röszkei út 27. II. lakás	
146	Röszkei út 47. 1. lakás	916/5
147	Röszkei út 47. 2. lakás	
148	Röszkei út 47. 3. lakás	
149	Röszkei út 47. 4. lakás	
150	Röszkei út 47. 5. lakás	
151	Röszkei út 47. 6. lakás	
152	Röszkei út 47. 7. lakás	
153	Mikszáth utca 6. I. lakás	1446/2
154	Mikszáth utca 6. II. lakás	
155	Mikszáth utca 6. III. lakás	
156	Mikszáth utca 6. IV. lakás	
157	Kossuth park 6.	476
158	Béke utca 1.	1430
159	Palics utca 13. 1. lakás	0406/315
160	Palics utca 13. 2. lakás	
161	Vállalkozók útja 2/a	2015/1
162	Röszkei út 62.	2001/1
163	II. körzet 2/a	1953
164	II. körzet. 45.	0272/6
165	II. körzet 54.	0272/14
166	II. körzet 85.	0270/16
167	II. körzet 95.	0270/9
168	III. körzet 61.	0302/1
169	IV. körzet 65. 1. lakás	031/8
170	IV. körzet 65. 2. lakás	
171	IV. körzet 65. 3. lakás	
172	IV. körzet 224.	089/26
173	Kissori út 12. (V. körzet 41.)	2176/6
174	Vállalkozók útja 8. (V. körzet 42/2.)	2241
175	V. körzet 73.	0242/4
176	VI. körzet 120. 1. sz. lakás	0226/9
177	VI. körzet 120. 2. sz. lakás	
178	VII. körzet 155.	0231
179	VII. körzet 188/A	0188/18
180	Millenniumi sétány 12.	11

3. melléklet a .../2025. (XII. 18.) önkormányzati rendelethez

	csökkentés %-a	megszerzési bruttó alapidj	levonásra kerül	bérlőnek visszajár
6. évtől	30%	7 620 000 Ft	- 2 286 000 Ft	5 334 000 Ft
7. évtől	35%	7 620 000 Ft	- 2 667 000 Ft	4 953 000 Ft
8. évtől	40%	7 620 000 Ft	- 3 048 000 Ft	4 572 000 Ft
9. évtől	45%	7 620 000 Ft	- 3 429 000 Ft	4 191 000 Ft
10. évtől	50%	7 620 000 Ft	- 3 810 000 Ft	3 810 000 Ft
11. évtől	55%	7 620 000 Ft	- 4 191 000 Ft	3 429 000 Ft
12. évtől	60%	7 620 000 Ft	- 4 572 000 Ft	3 048 000 Ft
13. évtől	65%	7 620 000 Ft	- 4 953 000 Ft	2 667 000 Ft
14. évtől	70%	7 620 000 Ft	- 5 334 000 Ft	2 286 000 Ft
15. évtől	75%	7 620 000 Ft	- 5 715 000 Ft	1 905 000 Ft
16. évtől	80%	7 620 000 Ft	- 6 096 000 Ft	1 524 000 Ft
17. évtől	85%	7 620 000 Ft	- 6 477 000 Ft	1 143 000 Ft
18. évtől	90%	7 620 000 Ft	- 6 858 000 Ft	762 000 Ft
19. évtől	95%	7 620 000 Ft	- 7 239 000 Ft	381 000 Ft
20. évtől	100%	7 620 000 Ft	- 7 620 000 Ft	0 Ft



MÓRAHALOM

KÉRELEM

önkormányzati bérlakás igényléséhez

Igénylő adatai:

név:

születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

lakcím:

adóazonosító jel:

telefonszám, e-mail cím:

Jelenlegi lakcímén milyen minőségben lakik:

☐

tulajdonos

☐

bérlő

☐

egyéb

A jelenleg használt lakás:

szobaszáma

komfortozata

állapota:

Tartásában lévő kiskorú gyermek adatai:

1. Születési név:
- Születési hely, idő:
2. Születési név:
- Születési hely, idő:
3. Születési név:
- Születési hely, idő:

Fogyatékos gyermeket nevel-e, ha igen adatai:

Születési név:

Születési hely, idő:

Igénylő munkahelyének:

neve, címe:

beosztása, munkaköre:

jelenlegi munkahelyén belépés dátuma:

utolsó 12 hónap nettó átlagkeresete:

iskolai végzettsége:

Szolgálati jogviszonyban áll:

☐

igen

☐

nem

Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete mindenkor hatályos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló rendelete szerinti a szolgálati jogviszony

a) az államigazgatási közigazgatási szervnél, állami fenntartású intézménynél vagy állami tulajdonú gazdasági társaságnál,

b) a Mórachalmi Polgármesteri Hivatalnál, a Mórahalom Városi Önkormányzatnál, az Önkormányzat intézményeinél vagy tulajdonában álló önkormányzati gazdasági társaságainál,

c) Mórahalom közigazgatási területén is működő Társulásoknál, illetve azok által fenntartott intézményeknél fennálló munkavégzésre irányuló jogviszony.

Megváltozott munkaképességű:

☐

igen

☐

nem

Igénylő vagyoni helyzete:

☐

ingatlan tulajdonnal rendelkezem

cím/hrszt., művelési ág:

☐

haszonélvezeti joggal rendelkezem

cím/hrszt., művelési ág:

☐

bérleti joggal rendelkezem

cím/hrszt., művelési ág:

Igénylővel együtt költöző személy adatai:

☐

házastárs, házasságkötés ideje:

☐

élettárs

☐

egyéb

.....

Adatai:

név:

születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

lakcím:

adóazonosító jel:

telefonszám, e-mail cím:

Munkahely

neve, címe:

beosztása, munkaköre:

jelenlegi munkahelyén belépés dátuma:

utolsó 12 hónap nettó átlagkeresete:

iskolai végzettsége:

vagyoni helyzete

Szolgálati jogviszonyban áll:

☐ igen ☐ nem

Mórahalmi Városi Önkormányzat Képviselő-testülete mindenkor hatályos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló rendelete szerinti a szolgálati jogviszony

- a) az államigazgatási közigazgatási szervnél, állami fenntartású intézménynél vagy állami tulajdonú gazdasági társaságnál,
- b) a Mórahalmi Polgármesteri Hivatalnál, a Mórahalmi Városi Önkormányzatnál, az Önkormányzat intézményeinél vagy tulajdonában álló önkormányzati gazdasági társaságainál,
- c) Mórahalmi közigazgatási területén is működő Társulásoknál, illetve azok által fenntartott intézményeknél fennálló munkavégzésre irányuló jogviszony.

Megváltozott munkaképességű:

☐ igen ☐ nem

Vagyoni helyzete:

☐ ingatlan tulajdonnal rendelkezem cím/hrszt., művelési ág:

☐ haszonélvezeti joggal rendelkezem cím/hrszt., művelési ág:

☐ bérleti joggal rendelkezem cím/hrszt., művelési ág:

A család egyéb forrásból származó jövedelme az utolsó 12 hónapot figyelembe véve:

..... Ft/hó

A kérelmezett lakás díjfizetésének típusa:

☐ szociális ☐ költség elvű (szolgálati) ☐ piaci

A kérelmezett lakás pontos megjelölése:

első helyen:

második helyen:

harmadik helyen:

Önkormányzati lakásba vinni kívánt állat fajtája, darabszáma:

.....

Saját tulajdonú lakáshoz jutáshoz:

☐ előtakarékossgal rendelkezem

☐ előtakarékossgal nem rendelkezem

☐ építési telekkel rendelkezem

☐ építési telekkel nem rendelkezem

☐ lakásépítés, vásárlás folyamatban van

☐ lakásépítés, vásárlás nincs folyamatban

Mennyi idő múlva vállalja a saját lakásba költözést? év, hónap, nap

Kötelező melléklet:

A kérelem jövedelemigazolás benyújtása mellett fogadható be. Az egy főre jutó jövedelem megállapításánál a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapot kell figyelembe venni.

Nyilatkozom, hogy velem szemben a Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete mindenkor hatályos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló rendeletében foglalt kizáró okok nem állnak fenn.

Nyilatkozom, hogy velem szemben Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének mindenkor hatályos lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendeletében, valamint a lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvényben foglalt kizáró ok nem áll fenn.

Büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy a kérelemben valós adatokat közöltem. Jelen dokumentum aláírásával és benyújtásával egyidejűleg a személyes adataim Önkormányzat általi kezeléséhez hozzájárulok, tudomásul veszem továbbá, hogy az adatokat környezettanulmány készítésével ellenőrzik és valótlan adatok közlése esetén a kérelem érvénytelen, a további kérelmezési eljárásból kizárt.

Mórahalom,

Igénylő aláírása:

.....

Igénylővel együtt költöző személy aláírása:



KÉRELEM

ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉG IGÉNYLÉSÉHEZ

Igénylő adatai:

cégnév/név:

vállalkozási forma:

adószám:

székhely/lakcím:

telefonszám, e-mail cím:

A kérelmezett helyiség pontos megjelölése:

.....
.

Mennyi időre kíván helyiséget bérelni: (év, hónap, nap)

A végezni kívánt tevékenység bemutatása:

.....
.....
.....
.....
.....

Az igénylő rövid bemutatkozása:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy a kérelemben valós adatokat közöltem.
Jelen dokumentum aláírásával és benyújtásával egyidejűleg a személyes adataim
Önkormányzat
általai kezeléséhez hozzájárulok.**

Móráhalom,

Igénylő aláírása:

.....



MÓRAHALOM

KÉRELEM

önkormányzati bérlakás

bérleti szerződésének hosszabbításához

Bérelt lakás címe:

Bérleti jogviszony kezdete:

Utolsó bérleti jogviszony kezdete:

lejárat:

Mennyi időre igényli a hosszabbítást: 20.... hónap napjáig.

Hosszabbítást kérő bérlő/k adatai:

Bérlő 1.

név / születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

telefonszám, e-mail cím:

munkahely neve, címe:

beosztása, munkaköre:

munkaviszony kezdete:

iskolai végzettsége:

Bérlő 2.

név / születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

telefonszám, e-mail cím:

munkahely neve, címe:

beosztása, munkaköre:

munkaviszony kezdete:

iskolai végzettsége:

Bérlőkön kívül a bérlakásban élők adatai:

1. Születési név:

Születési hely, idő:

Munkahely neve, címe:

Bérlő1-el való hozzátartozói kapcsolat típusa:

2. Születési név:

Születési hely, idő:

Munkahely neve, címe:

Bérlő1-el való hozzátartozói kapcsolat típusa:

3. Születési név:

Születési hely, idő:

Munkahely neve, címe:

Bérlő 1-el való hozzátartozói kapcsolat típusa:

Kérelem indoklása:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Kötelező melléklet: igazolás a bérelt lakás gázkészülékeinek évi rendszeres ellenőrzéséről.

Nyilatkozom, hogy a kérelemben valós adatokat közöltem. Jelen dokumentum aláírásával és benyújtásával egyidejűleg a személyes adataim Önkormányzat általi kezeléséhez hozzájárulok, tudomásul veszem továbbá, hogy az adatokat környezettanulmány készítésével ellenőrizhetik és valótlan adatok közlése esetén a kérelem érvénytelen.

Mórahalom, 202... ..

Bérlő 1. aláírása:

Bérlő 2. aláírása:



K É R E L E M
ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ NEM LAKÁS CÉLJÁRA
SZOLGÁLÓ HELYISÉG
BÉRLETI SZERZŐDÉS HOSSZABBÍTÁSÁHOZ

Bérelt helyiség címe:

Bérelt helyiség jelenlegi funkciója:

Bérleti szerződés kezdete:

Utolsó bérleti jogviszony kezdete:

lejáratára:

Mennyi időre igényli a hosszabbítást: 20.... hónap napjáig.

Hosszabbítást kérő bérlő/k adatai:

cégnév/név:

vállalkozási forma:

adószám:

székhely/lakcím:

telefonszám, e-mail cím:

Kérelem indoklása:

.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

**Büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy a kérelemben valós adatokat közöltem.
Jelen dokumentum aláírásával és benyújtásával egyidejűleg a személyes adataim
Önkormányzat általi kezeléséhez hozzájárulok.**

Mórahalom,

Kérelmező aláírása:

Általános indokolás

A lakás- és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelet célja az átlátható, hatékony és felelős vagyonkezelés biztosítása szociális-gazdasági igényekre szabott jogi kerettel karöltve, miközben kiemelt figyelmet fordít a szociális rászorultság elveire és az önkormányzati bevételek maximalizálására.

A rendelet kettős célt szolgáló jogi eszközt ad az Önkormányzat kezébe azzal, hogy biztosítja a szociálisan rászorultak lakhatását, miközben a piaci szegmensben és a gazdasági ingatlanok terén az önkormányzati bevételek növelését és a helyi gazdaság támogatását célozza.

Részletes indokolás

1. §

Az 1. § célja a rendelet tárgyi és személyi hatályának egyértelmű meghatározása.

2. §

A 2. § célja, hogy a rendelet alkalmazása során használt kulcsfontosságú fogalmakat egyértelműen definiálja, ezzel elkerülve az értelmezési félreértéseket, és lefektetve a jogosultsági feltételek alapjait.

3. §

A 3. § a joggyakorlás átláthatósága és hatékonysága céljából a bérlőkiválasztás, a bérleti jog meghosszabbításának elbírálási hatáskörét a Képviselő-testület, a szakbizottságok, a Polgármester, az intézményvezetők és az esetleges külső bérlőkijelölők között osztja szét.

4. §

A 4. § meghatározza azokat a konkrét jogcímeket, amelyek alapján az önkormányzati lakások bérbe adhatók.

5. §

Az 5. § részletesen szabályozza a lakásbérleti eljárás megindításának módját, biztosítva az eljárás átláthatóságát, nyilvánosságát és egységességét.

6. §

A 6 § célja a beérkezett kérelmek vizsgálatának, elbírálásának és a végső döntéshozatalnak a részletes folyamatát szabályozni, biztosítva a méltányos elbírálást.

7. §

A 7.§ egy bevezető szakasz, amely biztosítja, hogy a speciális jogcímekre vonatkozó részletes szabályokat (III. Fejezet) mindig összhangban kell értelmezni a kérelmek benyújtásának és elbírálásának általános szabályaival (II. Fejezet).

8. §

A 8. § rögzíti a szociális alapon történő bérbeadás egyes speciális feltételeit, amelyek a lakásgazdálkodás szociális funkcióját töltik be.

9. §

A 9. § a szolgálati jogviszonnyal rendelkezők támogatását szolgálja a munkavállalók számára biztosított lakások útján.

10. §

A 10. § szabályozza az igénybevételi díj fizetésével járó bérbeadási formát, amely bevételt termel az Önkormányzatnak a lakásállomány fenntartására és egyben a bérlőknek hosszú távú biztonságot nyújt.

11. §

A 11. § célja a piaci feltételek bevezetése az önkormányzati lakásgazdálkodásba ott, ahol sem szociális, sem közszolgálati érdek nem indokolja a támogatást.

12. §

A 12. § lehetőséget biztosít a külső szereplőknek (vállalatok, intézmények) a helyi lakásállomány finanszírozásában és fejlesztésében való részvételre, cserébe bérlőkijelölési jogot biztosítva számukra. Ezáltal az önkormányzat a saját forrásainak terhelése nélkül tud lakásokat biztosítani.

13. §

A 13. § szociális szempontokat érvényesít a jogcím nélkülivé váló, de hosszú ideje a lakásban élő személyek elhelyezésének rendezése érdekében.

14. §

A 14. § célja, hogy a szociális intézményi elhelyezés megszűnésekor ne kerüljön utcára az a személy, aki korábban lemondott az önkormányzati lakásáról.

15. §

A 15. § a lakásgazdálkodás leginkább közösségi érdekű, sürgős és kivételes céljait szabályozza.

16. §

A 16. § célja annak szabályozása, hogy az önkormányzati lakások és lakásrészek mikor és milyen feltételekkel használhatók nem lakás céljára.

17. §

A 17. § célja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek (üzletek, irodák, garázsok) bérbeadásának gazdasági szempontokat előtérbe helyező szabályozása.

18. §

A 18. § a nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos bérleti díjjal kapcsolatos döntési hatáskört és a díjmegállapítás szabályát rögzíti.

19. §

A 19. § célja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatának és ellenőrzésének szabályozása.

20.§

A 20. § a bérleti jog átruházásának és elcserélésének feltételeit, valamint a jogviszony megszüntetésének és az ezzel járó pénzbeli térítésnek a szabályait rögzíti a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

21.§

A 21. § rögzíti a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságot, határidőket és jogi kereteket, biztosítva ezzel a Képviselő-testületi döntések gyors és hatékony végrehajtását.

22.§

A 22. § célja a bérbeadó és a bérlő közötti munkamegosztás, felelősségvállalás és a költségelszámolás szabályainak rögzítése a lakás beköltözhető/kiköltözhető állapotba hozatalával kapcsolatban, megakadályozva a későbbi vitákat.

23.§

A 23. § célja a bérbeadói pénzügyi biztonság megteremtése az óvadék bevezetésével, valamint a bérlői motiváció növelése a lakás állagmegóvása érdekében.

24.§

A 24. § a lakásbérleti jogviszonyhoz kapcsolódó alapvető magatartási és jogi kötelezettségeket rögzíti, mint az életvitelszerű bentlakás, a befogadás és az albérletbe adás szigorú feltételei.

25.§

A 25. § meghatározza a bérleti díj fizetésének kötelezettségét, a díjkategóriákat, a díjmegállapítás módját, és rögzíti a piaci kategóriába történő átsorolás eseteinek kezelését.

26. §

A 26. § célja, hogy a bérlők számára a lakbérfizetés terén lehetővé tegye a lakbérmérséklést és a lakásfenntartási támogatás igénybevételét.

27.§

A 27. § a határozott idejű bérleti szerződések meghosszabbításának feltételeit rögzíti, kiemelve a jogosultság folyamatos fennállásának és a tartozásmentességnek a szükségességét.

28.§

A 28. § célja, hogy részletesen szabályozza a lakásbérleti jogviszony megszüntetésének különböző eseteit.

29.§

A 29. § célja, hogy meghatározza az önkormányzati ingatlanok elidegenítésének általános kereteit, összhangban az önkormányzat vagyonrendeletével és az Ltv. (Lakástörvény) előírásaival.

30.§

A 30. § részletesen szabályozza a lakások elidegenítési folyamatát, különös tekintettel az elővásárlási joggal rendelkező bérlők általi vásárlásra.

31.§

A 31. § a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályait tartalmazza, ahol a gazdasági szempontok és a piaci érték maximalizálása a cél.

32.§

A 32. § egy speciális, szociális célú intézkedést szabályoz: az Önkormányzat fellépését a lakáshitel-szerződésből eredő végrehajtási eljárások során, az adós lakhatásának megőrzése érdekében (Ltv. 85/F. §).

33.§

A 33. § a jogi záró szabályokat rögzíti, amelyek biztosítják a rendelet alkalmazásának jogi tisztaságát, a nyilvántartási rendszert és az átmeneti szabályokat.

34.§

A 34. § az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló Mórahalom város Képviselő-testületének 29/1993 (XII.31.) számú önkormányzati rendeletének hatályon kívül helyezésére vonatkozó hagyományos jogi rendelkezést rögzíti, megteremtve a jogi alapját az új rendeletnek.

35.§

A rendelet 35. §-a a hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

Nógrádi Zoltán sk.
polgármester

Dr. Tóth Krisztián sk.
jegyző

Hatásvizsgálati lap

Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló .../2025. (XII. 18.) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi hatások

A rendelet segítséget kíván nyújtani azoknak, akik Mórahalom városban kívánnak letelepedni, de lakhatásokat önállóan még nem tudják megoldani.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Közvetlen költségvetési kihatással a rendelet megalkotása nem jár.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet egyértelműbb jogi keretet teremt, ami hosszú távon csökkentheti a jogértelmezési vitákat és egyszerűsítheti az eljárásokat.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható jogkövetkezményei

A rendelet megalkotását magasabb szintű jogszabály, nevezetesen az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról írja elő. Ez a törvény több ponton is felhatalmazza a helyi önkormányzatot a részletes végrehajtási szabályok megállapítására. A jogalkotás elmaradása esetén a szükséges részletszabályok kidolgozása hiányában nem lenne biztosítható a felelős és szabályozott helyi lakásgazdálkodás.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi feltételek a rendelkezésre állnak.

Nógrádi Zoltán sk.
polgármester

Dr. Tóth Krisztián sk.
jegyző