

**Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (.....) 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 bérlők 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 az 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 68/2023. (VI. 29.) önkormányzati 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 vonatkozó hatáskör gyakorlása

### 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 lakások tekintetében a szerv vezetőjének javaslatát figyelembe véve a Képviselő-testület gyakorolja,

- d) az önkormányzati költségvetési szervek és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok kezelésében lévő, feladatainak ellátásához biztosított nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a szerv 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) 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 lakások tekintetében a szerv vezetőjének javaslatát figyelembe véve a Képviselő-testület,
  - e) az önkormányzati költségvetési szervek és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok kezelésében lévő, feladatainak ellátásához biztosított nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a szerv vezetője,
  - f) a jelen rendelet 12. §-ában meghatározott feltételek esetén 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 átruházott hatáskörben a bérbeadói jogokat gyakorló Polgármester dönt:
- a) lakbértartozás esetén a részletfizetésről, így a vállalt részeket összegéről és fizetési határidőről,
  - b) lakás vagy lakás egy részének más célú használatáról a már bérlővel rendelkező lakás esetén,
  - c) lakáscélú ingatlanhoz kapcsolódó nem lakás céljára szolgáló helyiségek és minden egyéb helyiség bérleti díjáról.

## **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) igénybevételi díj megfizetése
- (3) Költségelvű bérleti díjon történő bérbeadás esetei:
- a) szolgálati jogviszony
  - b) igénybevételi díj megfizetése
  - c) bérlőkijelölés
  - d) szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése
  - e) közérdekű célból történő elhelyezés
- (4) Piaci bérleti díjon történő bérbeadás 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) igénybevételi díj megfizetése

(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) A beköltözhető lakások teljes listája, azok pontos címének, alapterületnek, szobaszámának, komfortfokozatának feltüntetésével Mórahalom város hivatalos honlapján tekinthető meg.

(3) Kérelmező a lakás:

- a) a lakásra megállapított bérleti díjáról
- 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 információról Mórahalom Városi Önkormányzat Polgármesteri Kabinetjének (6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1., II. emelet, 112. iroda) lakásügyekkel foglalkozó ügyintézőjénél (a továbbiakban: kabinetiroda Ügyintézője) tud érdeklődni.

(4) A kérelmet a kabinetiroda Ügyintézőjéhez kell benyújtani. Az 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. Az egyes különös feltételeket tartalmazó lakások bérbe adásáról és azokhoz kapcsolódó kérelmek egyéb mellékleteiről a kabinetiroda Ügyintézője a tájékoztatást.

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

(9) Kérelem benyújtása nélkül adható bérbe lakás:

- a) bérlőkijelölés alapján,
- b) szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése esetén,
- c) közérdekű célból történő elhelyezés alapján,
- 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 a kabinetiroda Ügyintézője ad tájékoztatást róla.

## **6. Lakásbérleti kérelem elbírálása**

### **6. §**

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

(2) A Kabinetiroda annak a kérelmét sorolja a szociális árkategóriába, akinek és a vele együtt költöző családtagjainak egy főre eső havi nettó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori nyugdíjminimum háromszorosát és a létfenntartásához szükséges mértéken felül ingó vagyonnal és forgalomképes ingatlannal nem rendelkezik, valamint akivel szemben nem áll fenn kizáró ok, továbbá

- a) aki saját lakását adósságszolgálat keretében törleszti,
- b) aki közmunkásként dolgozik,
- c) aki(k) 3 kiskorú gyermeket egyedül nevel(nek),
- d) aki megváltozott munkaképességű,
- e) az egyedülálló nyugdíjas személy.

(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) Mórahalmi munkahelyen szolgálati jogviszonnyal rendelkeznek vagy
- c) Mórahalom területén működő cég munkavállalójaként dolgoznak.

(4) A Kabinetiroda szociális, költségelvű vagy piaci árkategóriába sorolja annak a kérelmét is, aki önkormányzati bérlakással, társbérleti lakásrészrel, illetve saját tulajdonú belterületi lakástulajdonnal nem rendelkezik és vállalja, hogy az igénybevételi díjat a bérleti szerződés megkötéséig a jelen rendeletben foglaltak szerint megfizeti.

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

(6) A jelen szakaszban felsorolt árkategóriákon akkor adható bérbe lakás, ha a fentebb leírtakon túl a kérelmet benyújtó megfelel a jelen rendelet III. Fejezetében foglalt egyes speciális feltételeknek és ott foglaltak teljesítését vállalja.

(7) A nyilvántartásba vett, megvizsgált és sorolt kérelmeket a Polgármester a rendelkezésre álló adatok alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság véleményét kikérve, annak javaslatával együttesen 30 napon belül előterjeszti a Képviselő-testületnek a kérelem elbírálása céljából.

(8) A kérelmek elbírálásánál a mórahalmi 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) Kérelmező a Képviselő-testületnek a kérelem elbírálásáról meghozott döntését követő 8 napon belül értesítést kap.
- (12) A leendő bérlő Képviselő-testületnek a kérelmek elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül a kötheti meg a bérleti szerződést a bérbeadóval. Amennyiben erre a kérelmező hibájából nem kerül sor, a Képviselő-testület döntése hatályát veszti.
- (13) 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 az együttlakás tényét a kérelmező hitelt érdemlően bizonyítja.
- (14) 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 nyilvántartásban tartja a kérelmet. 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 továbbra is fenntartja a lakásbérleti szándékát – köteles hitelt érdemlő módon nyilatkozni körülményeinek változatlanságáról vagy a körülményeinek változása esetén minden változást szükséges dokumentumokkal hitelt érdemlő módon igazolni.
- (15) Amennyiben a hároméves maximális határidő alatt sem történik lakásfelajánlás vagy kérelmező ezen időszak alatt a lakásfelajánlást vagy lakásfelajánlásokat 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 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) Nem létesíthető szociális bérlet azzal, aki a bérleti szerződés megkötésének időpontjában kiskorú.

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

## **8. 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 szerv 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 lehet.

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

## **9. Igénybevételi díjas lakások**

### **10. §**

(1) Igénybevételi díjas lakást bérbe adni a jelen rendelet 6. § (4) bekezdése szerinti kérelmező részére lehet.

(2) Az igénybevételi díjas lakásokról információ és tájékoztatás az kabinetiroda Ügyintézőjétől kérhető.

(3) A kérelmező a bérleti szerződés megkötésének napjáig, de legkésőbb annak aláírásakor köteles megfizetni a bérelni kívánt lakás után számított 20 000 Ft/m<sup>2</sup> 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 bérleti 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 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) A jelen szakasz (4) bekezdésében foglaltak szerint a kerttel rendelkező családi ház bérlemény esetében 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 75 %-a illeti meg,
- c) a lakásbérleti szerződés megkötését követő 10-15 között a bérlő általi bérleti szerződés megszüntetés esetén az igénybevételi díj 50 %-a illeti meg,
- d) a lakásbérleti szerződés megkötését követő 15 év után a bérlő általi bérleti szerződés megszüntetés esetén pénzbeli térítés nem illeti meg.

(6) Amennyiben a jelen szakasz (4) és (5) bekezdésének c) pontjában 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.

(7) Ha a bérlő a lakást a bérleti 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.

(8) Az igénybevételi díj megfizetésével kapcsolatos részletfizetési egyedi 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.

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

(10) 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 bérbe adás**

### **11. §**

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

(2) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérleti díj olyan lakás ellentételezéséül szolgál, amely állapotnál fogva karbantartása nem vagy csak minimálisan szükséges.

(3) Amennyiben a bérleti szerződés közös megegyezéssel úgy szűnik meg, hogy bérlő vagy bérbeadó másik lakásban történő elhelyezést kezdeményez – és bérlő nem szociálisan rászorult – akkor másik lakás bérbe adására 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) Megállapodás alapján a Képviselő-testület:

- a) egyszeri bérlőkijelölési jogot biztosít annak a szervezetnek, amely a lakáslétesítés teljes költségének 80 %-át,
- b) határozatlan bérlőkijelölési jogot biztosít annak a szervezetnek, amely a lakáslétesítés teljes költségének 100 %-át megfizeti az Önkormányzatnak.

(3) A (2) bekezdés alapján befizetett pénzeszköz csak lakásfejlesztésre használható fel.

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

(5) 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 bérleti szerződést nem lehet megkötni, köteles a lakás bérének megfelelő összeget és a közüzemi díjat a bérbeadónak mindaddig megtéríteni, ameddig a bérlő nem kerül kijelölésre.

(6) Amennyiben a bérlőkijelölésre jogosult szervezet 15 napon belül nem jelöli ki a bérlőt, vagy az általa közölt adatok alapján a bérleti 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 (5) 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. §**

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 bérbe, feltéve, hogy igazolja, hogy lakásbérleti jogviszonyáról az intézményi elbocsátást követő 5 évben 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:
- városrendezési célok megvalósítása céljából lefolytatott kisajátítás, szanálás miatt történő elhelyezés,
  - közfeladatot ellátó, vagy az önkormányzati alapellátás szempontjából szükséges szakember elhelyezése, vagy
  - katasztrófa, közveszély elhárítása miatt van szükség.
- (2) A Képviselő-testület a jelen szakasz (1) bekezdésben 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:
- városfejlesztési, rendezési, vagy
  - a lakásban gazdasági, vagy szolgáltatási tevékenységet végezni
  - az önkormányzati alapellátási feladatok, vagy
  - 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 bérleti 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
- szociális áron bérbe adott lakás esetén a 2x-ét kell megfizetni,
  - költségelvű áron bérbe adott lakás esetén az 1,5x-ét kell megfizetni,
  - 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 képező 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 előterjeszti a Képviselő-testületnek a kérelem elbírálása céljából.
- (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 hátraléka van.
- (8) Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joga megszerzési alapidíj megfizetéséhez kötött az alábbi esetekben:
- a) a Mórahalom, belterület 3/1 hrsz-ú (természetben Mórahalom, Millenniumi sétány 2.) a Szent Erzsébet Móraalmi Gyógyfürdő területén kialakított, 6 db egységből álló büfé sor helyiségének bérlete esetén,
  - b) a Mórahalom, belterület 2/1 hrsz-ú (természetben Mórahalom, Szent László park 4.) a Szent Erzsébet Móraalmi Gyógyfürdő területén álló szaunavilág és gyermekfürdő épületében kialakított 1 db büfé helyiség bérlete esetén,
- (9) Megszerzési alapidíj fizetéséhez kötött bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy bérlő 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 megfizessen.
- (10) A bérlő jogosult a megszerzési alapidíjat a bérbeadóval kötött bérleti szerződésben rögzített ütemezéssel megfizetni. Ez utóbbi esetben a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele 2.000.000,-Ft+ÁFA alapidíjrészlet megfizetése.
- (11) A megszerzési alapidíj 15 %-a óvadéknak minősül. Az óvadék elvész abban az esetben, ha a bérleti jogviszony a bérlőnek felróható módon, rendkívüli felmondással a szerződés hatályba lépésétől számított 5 éven belül megszűnik.
- (12) 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 bérlő számára, a jelen rendelet 3. mellékletében foglaltak szerint.
- (13) Bérlő a bérleti szerződés fennállta alatt - a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását követően - a bérleti jogot átruházhatja harmadik személy részére. A bérleti jog átruházása alanycserét jelent a hatályos bérleti 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 bérleti szerződésben vállalt béreltetési feltételeket magára nézve kötelezőnek ismeri el. A bérleti jog átruházásakor eljárási díjként a felek között fizetett 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 bérleti szerződésben foglaltak az irányadók.

(2) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj mértékéről Képviselő-testület által átruházott hatáskörében 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 ellenőrzi. Bérbeadó ezen jogát az Ltv. lakásbérletre vonatkozó ellenőrzés szabályai szerint jogosult gyakorolni.

## **20. §**

(1) A bérelő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogát másra átruházhatja, illetve a helyiséget elcserélheti. A 17. § (8) bekezdés a), b) pontjaiban rögzített nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a bérleti jog átruházására vonatkozó rendelkezéseket a 17. § (13) 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 nem mentesíti bérelőt 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 bérleti szerződés ezt a feltételt tartalmazza, és a bérlő azt igényli,
- b) a bérleti szerződés nem tartalmazza, de a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll,

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

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

(10) A bérleti szerződéshez, a pénzbeli térítés fizetéséhez a Képviselő-testület 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 29. §-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 kérelmek képviselő-testületi elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb öt évre 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-tervezetről a Kabinetiroda tud tájékoztatást nyújtani.

- (2) Felek a bérleti szerződésben rögzítik, hogy beköltözés előtt, valamint kiköltözéskor ki teszi a rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást és
- amennyiben azt bérlő teszi, úgy bérbeadó köteles a ráfordítás megtérítésének – mint például lelakás lehetősége – szabályait a szerződésben rögzíteni,
  - amennyiben pedig azt a bérbeadó teszi, úgy ő – a szerződésben kölcsönösen elfogadott – 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 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 bérbeadóval kötött előzetes szerződés alapján – 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 igénnyel 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:
- fennálló lakbérhátralék rendezésére,
  - fennálló rezsiköltség-hátralék rendezésére
  - a lakás megfelelő, rendeltetésszerű átadásához szükséges feltételek biztosítására, amennyiben a bérlő az átadáskor ennek nem tesz eleget.
- (2) Az óvadék összege:
- költségelven bérbe adott lakás esetén két havi lakbérnek megfelelő összeg, 1000,-Ft-ra felfelé kerekítve,
  - piaci alapon bérbe adott lakás esetén két havi lakbérnek megfelelő összeg, 1000,-Ft-ra felfelé kerekítve.
- (3) Az igénybevételi díjas lakás esetén nem kell óvadékot fizetni, amennyiben az igénybevételi 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 bérlakás iránti igényének benyújtásával egy időben jelzi, úgy az óvadék megfizetésének módjáról és idejéről a Képviselő-testület dönt.

(6) Amennyiben a bérlő hitelt érdemlően igazolni tudja, hogy nincs semmilyen tartozása és a lakás visszaadása is rendeltetésszerűen történt, akkor számára az óvadék teljes összege 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 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 m<sup>2</sup> 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) 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 megkötí, annak teljesítésére képes és a bérleti szerződés megkötésének nincs egyéb törvényi akadálya.

(10) Önkormányzati lakásra társbérletet létesíteni tilos.

### *VIII. Fejezet*

## *LAKÁSOK ÉS NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK BÉRÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA*

### **19. Díjak**

#### **25. §**

(1) A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlője az állagmegóvó, üzemeltetési, felújítási költségek fedezetének megteremtésére bérleti díjat fizet.

(2) A bérlő

- 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 bérlővel írásban közölni. A közlésnek bérlő általi kifejezett, vagy hallgatólagos elfogadásával a bérleti szerződés külön írásba foglalás nélkül módosul.

(5) Amennyiben a bérlő általi bérleti szerződés hosszabbítás kérelem benyújtásakor a Polgármester a bérlemény tekintetében piaci díj megfizetését javasolja – azért mert szociálisból piaci vagy költségelvűből piaci lakbérfizetési kategóriába sorolja a lakást – a Képviselő-testület számára, akkora Képviselő testület a bérlő és a bérlet körülményeit mérlegelve dönt arról, hogy a bérlő a döntést követő 180 napon belül pontosan meddig jogosult a piaci lakbért megelőző korábbi bérleti díj fizetésére. Abban az esetben, ha a bérlőnek nem áll módjában elfogadni és fizetni a magasabb összegű 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 bérlő és a bérbeadó magasabb díj fizetésében állapodnak meg.

(7) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjában az Ltv. 38. § (1) bekezdése alapján a bérlő és a bérbeadó szabadon állapodnak meg.

(8) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony tartama alatt a bérlő külön szolgáltatásokat vesz igénybe, azokért az 1. melléklet szerinti díjat köteles fizetni.

(9) Az Ltv-ben túl külön szolgáltatásnak minősülnek a jelen rendelet 1. mellékletében foglalt külön szolgáltatások.

## **20. Lakbértmérés- 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 lakbértmérés- 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 célú elhelyezés esetén a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság dönt.

(3) A lakbértmérés- felső határa szociális alapon történő bérlet esetén 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 lakbértmérés-ről bérbeadó dönt, amelyet 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 szerződés meghosszabbítása**

### **27. §**

(1) A meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig kötött bérleti szerződést – a bérlő bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelme alapján – annak 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 és nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződés 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 – a 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 körülményei azt orvosilag is indokolják 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 térítési díj nem haladhatja meg a lakás beköltözhető forgalmi értékének 20 %-át.

(5) A két lakás közötti értékkülönbséget a pénzbeli térítés megállapításánál figyelembe kell venni.

(6) 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.

(7) 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.

(8) A bérelő írásban részletfizetési kérelmet nyújthat be az Önkormányzat részére. A Polgármester jóváhagyásával létrejött részletfizetési megállapodás tartalmazza a teljes tartozás összegét, a vállalt részletek összegét és fizetési határidejüket.

(9) Amennyiben a bérelő egy részlet határidőn belüli befizetésével késedelembe esik, abban az esetben a bérleti jogviszony a következő hónap utolsó napján megszüntetésre kerülhet.

(10) 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 használati 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 díjat kell fizetni, amelynek összege havonta a lakásra megállapított bérleti díj összegének háromszorosával egyezik meg.

(11) A bérelő bérleti jogviszonyának megszűnésével az albérleti jogviszony is megszűnik. Az albérelő a lakás bérleti jogviszonyának folytatására nem jogosult.

(12) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a lakásból a kijelölt bérelő családtagjaival, élettársi kapcsolat esetén az élettárssal együtt köteles kiköltözni.

(13) Amennyiben bérelő a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást nem az átadáskori állapotban adja vissza 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 figyelembe vételével, 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 az elidegenítési lehetőség megnyíltától számított 6 hónapon belül teheti meg vételi ajánlatát. Az ajánlatnak tartalmaznia kell a vásárlási szándékra vonatkozó nyilatkozat mellett a vételárat, a fizetési feltételeket, a kedvezmények és engedmények igénybevételére vonatkozó kérelmet, ajánlati kötöttség idejét.
- (5) 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.
- (6) 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 jegyeztetni.

### *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 ingatlannak 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 ..... lép hatályba.

Nógrádi Zoltán sk.  
polgármester

Dr. Tóth Krisztián sk.  
jegyző

1. melléklet a .../.... (....) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a .../.... (....) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a .../.... (....) önkormányzati rendelethez

4. melléklet a .../.... (....) önkormányzati rendelethez

5. melléklet a .../.... (....) önkormányzati rendelethez

6. melléklet a .../.... (....) önkormányzati rendelethez

7. melléklet a .../.... (....) önkormányzati rendelethez