

Rendelet

Önkormányzati Rendeletek Tára



Dokumentumazonosító információk

Rendelet száma:	19/2011.(IV.1.)
Rendelet típusa:	Alap (egységes szerkezet)
Rendelet címe:	Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről – egységes szerkezet
Módosított rendelet azonosítója:	19/2011.(IV.1.)
Rendelet tárgykódja:	B10
Tárgykód megnevezése:	Lakások bérlete, értékesítése
Kihirdetés dátuma:	2021. április 1.
Hatályba lépés dátuma:	2021. április 2.
Dokumentum készült:	2021. április 1.

ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEK ADATFELVÉTELI LAPJA

Megye neve: **H E V E S**

Település neve: **H A T V A N** város

A rendelet címe: **HATVAN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 28/2011. (VII. 1.), 34/2011. (VIII. 26.), 44/2011. (IX. 30.), 54/2011. (XI. 25.), 62/2011. (XII. 16.), 12/2012. (II. 23.), 17/2012. (III. 23.), 36/2012. (VI. 1.), 51/2012. (VIII. 31.), 57/2012. (IX. 28.), 70/2012. (XII. 14.), 23/2013. (IV. 26.), 30/2013. (VI. 14.), 38/2013. (VI. 28.), 55/2013. (XI. 1.), 60/2013. (XI. 29.), 11/2014. (II. 28.), 18/2014. (IV. 25.), 22/2014. (V. 30.), 31/2014. (VIII. 20.), 43/2014. (XI. 28.), 18/2015. (VI. 26.), 5/2016. (II. 26.), 11/2016. (IV. 29.), 9/2017. (III. 31.), 15/2017. (V. 26.), 33/2017. (XII. 1.), 10/2018. (II. 23.), 14/2019. (V. 30.), 14/2020. (VI. 26.), 30/2020. (XI. 27.), 43/2020. (XII. 23.), 13/2021. (IV. 1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEKKEL MÓDOSÍTOTT 19/2011. (IV. 1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK BÉRLETÉRŐL ÉS ELIDEGENÍTÉSÉRŐL**

EGYSÉGES SZERKEZET

Sorszáma: **19/2011. (IV. 1.)**

Kihirdetés ideje: **2020. XI. 27.**

A rendeletet kibocsátó önkormányzat neve:

HATVAN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

A rendelet tárgykódja: B10 Tárgykód megnevezése: Lakások bérlete, értékesítése

KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK:	Kibocsátó:	Jogsz. típusa:	Kapcsolódás oka:
- 1993. évi LXXVIII. tv. 3. § (1)	Országgyűlés	törvény	felhatalmazás
- 1990. évi LXV. tv. 8. § (1)	Országgyűlés	törvény	feladatkör
- 45/2006. (XII. 15.)	Önkormányzat	rendeletet	hatályon kívül helyezte
- 43/2010. (XII. 17.)	Önkormányzat	rendeletet	hatályon kívül helyezte
- 19/2011. (IV. 1.)	Önkormányzat	rendelet	alaprendelet
- 28/2011. (VII. 1.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2011.VII.3-án hatályát veszti!)
- 34/2011. (VIII. 26.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2011.XII.31-én hatályát veszti!)
- 44/2011. (IX. 30.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2011.XII.31-én hatályát veszti!)
- 54/2011. (XI. 25.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2011.XI.27-én hatályát veszti!)
- 62/2011. (XII. 16.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2011.XII.18-án hatályát veszti!)
- 12/2012. (II. 23.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2012.III.2-án hatályát veszti!)
- 17/2012. (III. 23.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2012.III.25-én hatályát veszti!)
- 36/2012. (VI. 1.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2012.VI.3-án hatályát veszti!)
- 51/2012. (VIII. 31.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2012.IX.2-án hatályát veszti!)
- 57/2012. (IX. 28.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2012.IX.30-án hatályát veszti!)
- 70/2012. (XII. 14.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2013.I.2-án hatályát veszti!)
- 23/2013. (IV. 26.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2013.IV.28-án hatályát veszti!)
- 30/2013. (VI. 14.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2013.VI.16-án hatályát veszti!)
- 38/2013. (VI. 28.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2013.VI.30-án hatályát veszti!)

- 55/2013. (XI. 1.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2013.XI.3-án hatályát veszti!)
- 60/2013. (XI. 29.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2014.I.31-én hatályát veszti!)
- 11/2014. (II. 28.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2014.III.2-án hatályát veszti!)
- 18/2014. (IV. 25.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2014.IV.27-én hatályát veszti!)
- 22/2014. (V. 30.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2014.VI.1-jén hatályát veszti!)
- 31/2014. (VIII. 20.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2014.IX.2-án hatályát veszti!)
- 43/2014. (XI. 28.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2015.I.2-án hatályát veszti!)
- 18/2015. (VI. 26.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2015.VI.28-án hatályát veszti!)
- 5/2016. (II. 26.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2016.V.2-án hatályát veszti!)
- 11/2016. (IV. 29.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2016.V.2-án hatályát veszti!)
- 9/2017. (III. 31.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2017.V.2-án hatályát veszti!)
- 15/2017. (V. 26.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2017.V.30-án hatályát veszti!)
- 33/2017. (XII. 1.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2017.XII.3-án hatályát veszti!)
- 10/2018. (II. 23.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2018.III.2-án hatályát veszti!)
- 14/2019. (V. 30.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2019.VI.2-án hatályát veszti!)
- 14/2020. (VI. 26.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2020.VII.2-án hatályát veszti!)
- 30/2020. (XI. 27.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2021.I.2-án hatályát veszti!)
- 43/2020. (XII. 23.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2021.I.2-án hatályát veszti!)
- 13/2021. (IV. 1.)	Önkormányzat	rendelet	módosító (2021.IV.3-án hatályát veszti!)

/A VASTAGON SZEDETT RENDELETEK EGYSÉGES SZERKEZETBEN!/

Az adatlapot kitöltötte: Lukács László Hatvan, 2011.IV.1., VII.1., VIII.26., IX.30., XI.25., XII.16.; 2012.II.23., III.23., VI.1., VIII.31., IX.28.; 2013.IV.26., VI.14., VI.28., XI. 4., XI.29.; 2014.II.28., IV.25., V.30., VIII.20., XI.28.; 2015.VI.26.; 2016.II.26., IV.29.; 2017.III.31., V.26., XII.1.; 2018.II.23.; 2019.V.30.; 2020.VI.26., XI.27., XII.23.; 2021.IV.1.

**Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének
19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelete¹
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és
elidegenítéséről**

EGYSÉGES SZERKEZET

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendeletet kell alkalmazni Hatvan Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadás útján vagy más módon történő hasznosítására, ezen ingatlanok elidegenítésére, illetve az abból származó bevétel felhasználására.

(2) Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás és nem lakáscélú helyiség bérletére és elidegenítésére jelen rendelet tárgyi hatálya nem terjed ki.

(3)² Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint az önkormányzat vagyongazdálkodásáról szóló 11/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet szabályait kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

a) *önkormányzati tulajdonosi érdek*: lakásgazdálkodási feladatok ellátása körében a lakások megfelelő elosztására vonatkozó hasznosítási cél,

b) *üzemeltető*: lakások és nem lakáscélú helyiségek működtetési feladatait közszolgáltatási szerződés keretében ellátó önkormányzati alapítású szervezet, amely felett az önkormányzat teljes körű irányítási és ellenőrzési jogokkal rendelkezik,

c) *jelentős értékű ingó és ingatlanvagyon*: az ingó és ingatlanvagyon értéke a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíj minimumának ötvenszeresét meghaladja, kivéve a haszonélvezeti vagy használati joggal terhelt ingatlant a haszonélvezeti vagy használati jog megszűnésig és az egymillió forint értéket meg nem haladó olyan személygépkocsit, melyet a bérlő vagy a vele közös háztartásban élő mozgáskorlátozott hozzátartozó jogán szereztek,

d) *méltányolható minimális lakásigény*: az igénylő és a vele együttköltöző családtagok számától függően:

da) egy-két személy esetében egy lakószoba,

¹ A 28/2011. (VII. 1.), 34/2011. (VIII. 26.), 44/2011. (IX. 30.), 54/2011. (XI. 25.), 62/2011. (XII. 16.), 12/2012. (II. 23.), 17/2012. (III. 23.), 36/2012. (VI. 1.), 51/2012. (VIII. 31.), 57/2012. (IX. 28.), 70/2012. (XII. 14.), 23/2013. (IV. 26.), 30/2013. (VI. 14.), 38/2013. (VI. 28.), 55/2013. (XI. 1.), 60/2013. (XI. 29.), 11/2014. (II. 28.), 18/2014. (IV. 25.), 22/2014. (V. 30.), 31/2014. (VIII. 20.), 43/2014. (XI. 28.), 18/2015. (VI. 26.), 5/2016. (II. 26.), 11/2016. (IV. 29.), 9/2017. (III. 31.), 15/2017. (V. 26.), 33/2017. (XII. 1.), 10/2018. (II. 23.), 14/2019. (V. 30.), 14/2020. (VI. 26.), 30/2020. (XI. 27.), 43/2020. (XII. 23.), 13/2021. (IV.1.) önkormányzati rendeletekkel módosított egységes szerkezet.

² Kiegészítette: 5/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2016. március 1-től.

- db) három személy esetében másfél lakószoba,
- dc) négy személy esetében két lakószoba,
- dd) minden további személy esetében további fél szoba,
- e) *jövedelem*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény
- 4. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottak szerint,
- f)¹ óvadék: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben meghatározottak szerint,
- g) *rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot*: a h) pontban felsorolt lakás felszerelési tárgyak, berendezések működőképesek, esztétikai állapotuk kielégítő, a falak és a nyílászárók tisztasági festése megfelelő minőségben elvégzésre került,
- h) *lakások felszereltsége*:
 - ha)² fecskelakás, céges lakás és nem szociális alapon történő bérbeadás esetén: gáztűzhely, fűtőberendezés, melegvíz-ellátó berendezés, egészségügyi berendezés, mosogató szekrény felső résszel,
 - hb)³ szociális alapon történő bérbeadás, szociális fecskelakás vagy szükséglakás bérbeadása esetén: főzőlap, fűtőberendezés, melegvíz-ellátó berendezés, egészségügyi berendezés, állványos mosogató,
 - hc) nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében és önkormányzati tulajdonosi érdekből történő bérbeadás esetén: a meglévő lakás felszereltségével azonos felszereltség.
- Az üzemeltető jogosult a lakásban előrefizetős mérőberendezést létesíteni.
- i)⁴ család: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének c) pontjában meghatározottak szerint,
- j)⁵ egyedülélő: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének e) pontjában meghatározottak szerint,
- k)⁶ egyedülálló: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének l) pontjában meghatározottak szerint,
- l)⁷ háztartás: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének f) pontjában meghatározottak szerint,
- m)⁸ rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 56. § 3. pontjában meghatározottak szerint.

3. Alapelvek

3. §⁹ (1)¹⁰ Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokkal és helyiségekkel történő gazdálkodása során Hatvan Város Önkormányzata 2020. évi Lakáskonceptiójának irányelveit veszi figyelembe, mely szerint az önkormányzat a vagyongazdálkodás szabályainak betartásával, önfenntartó módon, a leghatékonyabban kívánja működtetni ingatlanait, miközben érvényesülnek a társadalmi elvárások, teljesülnek a szociális, közérdekű és piaci igények egyaránt.

(2) Az önkormányzati lakásgazdálkodás elsődleges rendeltetése a város lakosságvonzó és lakosságmegtartó képességének fenntartása, fokozása, a házasság és a család Magyarország Alaptörvényében is védeni rendelt intézményének hangsúlyosabb védelme, a családalapítás feltételeinek biztosítása.

¹ Módosította: 18/2014. (IV. 25.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2014. április 26-tól.

² Módosította: 28/2011. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2011. július 2-től.

³ Módosította: 28/2011. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2011. július 2-től.

⁴ Kiegészítette: 36/2012. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2012. június 2-től.

⁵ Kiegészítette: 36/2012. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2012. június 2-től.

⁶ Kiegészítette: 36/2012. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2012. június 2-től.

⁷ Kiegészítette: 36/2012. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2012. június 2-től.

⁸ Kiegészítette: 33/2017. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2017. december 2-től.

⁹ Módosította: 5/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2016. március 1-től.

¹⁰ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

(3) Az önkormányzati lakásgazdálkodás további rendeltetése a város szakemberszükségletének biztosításához szükséges személyek, továbbá a rászoruló lakhatási feltételeinek megteremtése.

(4) Az önkormányzat bármely e rendelet alapján igénybe vehető lakhatási lehetőséget átmeneti, határozott időtartamra biztosítja.

(5) Az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel történő gazdálkodás rendeltetése a város, illetve annak lakossága számára hasznos tevékenységet kifejtő személyek, illetve szervezetek működése tárgyi feltételeinek biztosítása, illetve a bevételszerzés.

(6) A lakásokkal és a helyiségekkel való gazdálkodás során az egyenlő bánásmód követelményét érvényesíteni kell.

(7) A lakásokkal és a helyiségekkel való gazdálkodás során – amennyiben az a használat jogcímével nem ellentétes - a ráfordítások és a bevételek egymással való arányosságának biztosítására kell törekedni. E rendeletbe ütközik minden olyan állapot, mely arra vezet, hogy az önkormányzat vagy az üzemeltető ráfordításai jelentős mértékben meghaladják az elérhető bevételt vagy hasznosságot.

II. fejezet¹

A lakások bérbeadásának általános szabályai

1. A bérbeadói jogok gyakorlása

3/A. §² A Képviselő-testület dönt:

a) az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésére vonatkozó közszolgáltatási szerződés megkötéséről;

b) önkormányzati tulajdonú társasház alapításáról;

c) önkormányzati külön tulajdonnal rendelkező társasház alapító okiratának módosításáról;

d) önkormányzati külön tulajdonnal rendelkező társasházak esetében a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról.

4. § (1) A Polgármester

a) dönt a bérőlkijelölésről szükséglakás bérbeadása esetén,

b) önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránt eljárást kezdeményezhet a jegyzőnél.

(2) A Szociális és Lakásügyi Bizottság az ügy tárgya szerinti soron következő ülésén dönt

a) a bérőlkijelölésről, kivéve a polgármester hatáskörébe utalt esetet;

b) szociális helyzet alapján történő jogosultság felülvizsgálata esetén a bérleti szerződés módosításáról;

c) lakáscsere jóváhagyásáról;

d) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 85/F. § (3) bekezdése szerinti kötelezettségvállalásról;

e) tartási szerződéshez való hozzájárulásról;

f) lakásbérleti jogviszony meghosszabbításáról;

g) a lakásbérleti szerződés rendes felmondással való megszüntetéséről;

h) lakásbérleti jogviszony folytatásáról;

i) lakáscélú pályázatok elbírálásáról.

(3)³ A Polgármester és a Szociális és Lakásügyi Bizottság döntésének szakmai elkészítésében az üzemeltető mellett:

¹ Módosította: 5/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2016. március 1-től.

² Kiegészítette: 33/2017. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2017. december 2-től.

³ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

a) szociális alapon történő bérbeadás, valamint a szociális alapú bérletre való jogosultság felülvizsgálata esetén a Hatvani Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodájának Általános Igazgatási Osztálya (a továbbiakban: Általános Igazgatási Osztály);

b) költségelven és piaci alapon történő bérbeadás esetén a Hatvani Polgármesteri Hivatal Műszaki és Városfejlesztési Irodája (a továbbiakban: Műszaki Iroda) vesz részt.

(4) Az üzemeltető által gyakorolt bérbeadási jogok:

a)¹ lakásbérleti szerződés megkötése, módosítása közjegyzői okiratba foglalva, illetve közös megegyezéssel való megszüntetése azzal, hogy a szerződést a Szociális és Lakásügyi Bizottság felhatalmazó határozata alapján az üzemeltető törvényes képviselője jogosult aláírni; a közjegyzői okirat elkészítésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség a bérlőt terheli, kivéve a szükséglakás bérbeadására vonatkozóan kötött bérleti szerződéseket;

b) lakásnak a bérlő rendelkezésére bocsátása;

c) lakbér megállapítása, közlése, beszedése;

d)² lakás használatának ellenőrzése, a bérbeadás feltételei meglétének ellenőrzése a 25. § rendelkezéseire tekintettel;

e) lakbérhátralék rendezése tekintetében a bérlő felszólítása;

f) lakásbérleti szerződés rendkívüli felmondással való megszüntetése;

g) a lakás kiürítésének, a tartozás behajtásának elrendelése;

h) lakásbérleti jogviszony megszűnését követően a lakás visszavétele;

i) bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése;

j) a lakásba való befogadáshoz történő hozzájárulás;

k) önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti eljárás kezdeményezése;

l) amennyiben a lakást jogcím nélkül használó felszólítás ellenére sem távozik, vele szemben bírósági vagy hatósági eljárás önkormányzat nevében való megindítása,

m)³ közszolgáltatási szerződésben meghatározott feladatai körébe eső ügyekben a tulajdonos önkormányzat képviselője harmadik személyekkel, különösképpen közüzemi szolgáltatókkal, társasházakkal szemben a közszolgáltatási szerződésben meghatározottak szerint.

2. A bérbeadás módja, jogcíme

5. § (1)⁴ Önkormányzati lakást szociális alapon, költségelven, illetve piaci alapon lehet bérbe adni. A bérbeadás jogcímét a lakásbérleti szerződésben rögzíteni kell.

(2) Lakás bérbeadása csak lakás céljára történhet.

6. § (1)⁵ Üresen álló lakást az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:

a) szociális alapon pályázat útján vagy pályázat mellőzésével;

b) költségelven pályázat útján vagy pályázat mellőzésével;

c) piaci alapon pályázat útján vagy pályázat mellőzésével.

(2) Nem üresen álló lakást az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:

a) bérleti jogviszony folytatása;

b) bérleti jogviszony meghosszabbítása;

c) bérleti jog cseréje;

d) tartási szerződéshez való hozzájárulás;

e) bérlőtársi jogviszony létesítéséhez való hozzájárulás.

(3)¹ Amennyiben a lakás bérleti szerződésében meghatározott határozott idejű bérbeadási időtartam lejárt, a bérlő önhibáján kívül nem tudott kiköltözni a lakásból és a szerződés

¹ Módosította: 14/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 2. § (1). Hatályos: 2020. július 1-től.

² Módosította: 14/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 2. § (2). Hatályos: 2020. július 1-től.

³ Kiegészítette: 33/2017. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2017. december 2-től.

⁴ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

⁵ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

meghosszabbítására e rendelet szabályai szerint már nincs lehetőség, különös méltánylást érdemlő esetben - a bérlő kérelmére és az üzemeltető javaslatára - a Szociális és Lakásügyi Bizottság a bérleti szerződést egy év határozott időtartammal meghosszabbíthatja.

Különös méltánylást érdemlő esetnek minősül a Magyarország Kormánya által kihirdetett veszélyhelyzet, vagy más, a kérelmező vagy családja életében igazolható módon bekövetkezett, olyan esemény, előre nem látható életkörülmény, aminek eredményeképpen a bérlő nem tud kiköltözni a lakásból.

(4)² A (3) bekezdés szerinti bérleti szerződés meghosszabbításáról szóló szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költsége – a szükséglakás kivételével - a bérlőt terheli. Nem lehet meghosszabbítani a bérleti szerződést, ha

a) a bérlővel szemben a 25. § (1) bekezdése szerinti kizáró ok áll fenn,

b) a bérlő a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul nem teljesítette, vagy

c) a bérlőnek a (3) bekezdés szerinti kérelme benyújtásának időpontjában lakbér- és közüzemi díjtartozása van.

(5)³ A (3) bekezdésben meghatározott lakások bérlői részére – kérelmükre - a Szociális, Gyermekjóléti és Egészségügyi Szolgálat Családsegítő Szolgálat segélyt nyújt annak érdekében, hogy a bérleti szerződés hatályának meghosszabbított időtartama alatt a bérlők lakáshoz jutását elősegítse.

3. A lakásbérlet fajtái

7. §⁴ Szociális alapon önkormányzati lakást

a) szociális bérlakásként;

b) szociális szükséglakásként;

c) önkormányzati tulajdonosi érdekből;

d) nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkezők védelme érdekében, vagy

e) szociális fecskelakásként, a meglévő szerződés lejártáig lehet bérbe adni.

(2) Költségelven önkormányzati lakást

a) a 15. § szerinti felülvizsgálat eredménye alapján;

b) költségelvű szükséglakásként;

c) önkormányzati tulajdonosi érdekből;

d) nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkezők védelme érdekében;

e) fecskelakásként a meglévő szerződés lejártáig, vagy

f) közérdekből lehet bérbe adni.

Az a)-e) pont szerinti bérbeadásra akkor kerülhet sor, ha a leendő bérlő jövedelmi helyzete nem teszi lehetővé a szociális helyzet alapján történő bérbeadást.

(3) Piaci alapon önkormányzati lakást

a) munkahelyteremtés elősegítése érdekében;

b) céges lakásként, vagy

c) pályázat útján lehet bérbe adni.

(4) Az (1)-(3) bekezdés szerinti lakásokra vonatkozó bérleti szerződések tartalmi elemeit az 1. melléklet tartalmazza.

4. Szociális alapon történő bérbeadás

8. § (1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakás annak a cselekvőképes, természetes személynek adható bérbe, aki

¹ Módosította: 14/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2020. július 1-től.

² Módosította: 14/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2020. július 1-től.

³ Módosította: 14/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2020. július 1-től.

⁴ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

a) legalább öt éve Hatvan város közigazgatási területén állandó bejelentett lakcímmel rendelkezik és életvitel-szerűen Hatvan városban lakik, házastársak, élettársak együttes kérelme esetén az öt éves állandó bejelentett lakcímmel legalább a házastársak, élettársak egyike rendelkezik;

b) családjában az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 65 %-át eléri, de annak 150 %-át nem haladja meg, egyedül élő nyugdíjas esetében a havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 65 %-át eléri, de annak 250 %-át nem haladja meg az utolsó hat hónapra vonatkozó igazolás alapján;

c) tulajdonában nincs jelentős értékű ingó és ingatlanvagyon, beleértve a vele együtt költöző hozzátartozó(k) tulajdonát is, és

d) nem állnak fenn vele szemben a 25. §-ban rögzített kizáró okok.

(2)¹ Szociális alapon egy év határozott időtartamra kizárólag komfortos, félkomfortos, komfort nélküli lakás, kivételesen összkomfortos lakás adható bérbe.

(3) A bérleti szerződés a bérlő írásbeli kérelmére és az üzemeltető írásbeli javaslatára, legfeljebb négy alkalommal, kettő év határozott időtartammal meghosszabbítható abban az esetben, ha

a) a bérlő a bérleti díj-, valamint bérleti jogviszonyából eredő bármilyen jogcímen keletkezett díjfizetési kötelezettségének annak esedékessége időpontjában, a bérleti szerződés teljes időtartama alatt maradéktalanul eleget tett;

b) a lakás és annak berendezési tárgyai épségét megővta;

c) a lakás, illetve ha a lakáshoz udvar tartozik, annak és a lakókörnyezetének a tisztaságát megővta, fenntartotta, helyreállította;

d) az együttélés szabályait betartotta;

e) szociális helyzete alapján az (1) bekezdés b) pontja alapján továbbra is jogosultnak tekinthető, és

f) nem állnak fenn vele szemben a 25. §-ban meghatározott kizárási okok.

(4) A kérelmet a (3) bekezdés a)-f) pontjában foglalt feltételek fennállásáról szóló igazolásokkal együtt az üzemeltető nyújtja be az Általános Igazgatási Osztályra a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül a hosszabbításról szóló döntés előkészítése céljából.

9. §² (1) Szociális szükséglakás annak a természetes személynek adható bérbe legfeljebb egy év határozott időtartamra, aki

a) elemi kár vagy egyéb vis maior esemény következtében lakását átmenetileg, vagy véglegesen lakóingatlanként állandó tartózkodásra használni nem tudja;

b) Hatvan városban állandó lakóhellyel rendelkezik;

c) nyilatkozik arról, hogy lakhatását más módon nem tudja megoldani, és

d) szociális szükséglakás bérbeadása iránt a polgármester részére kérelmet terjesztett elő.

(2) A szociális szükséglakás bérbeadása iránti kérelemhez csatolni kell:

a) elemi kár vagy egyéb vis maior esemény bekövetkezését igazoló iratot;

b) az (1) bekezdés c) pontja szerinti nyilatkozatot;

c) a 8. § (1) bekezdés b) pontja szerinti igazolást, és

d) vagyonnyilatkozatot a 8. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakról."

10. § (1) Szociális fecskelakás igénybevételére az a cselekvőképes, természetes személy jogosult, aki

a) legfeljebb 40 éves, és

b) házastársi, élettársi kapcsolatot tart fenn, vagy egyedülálló és saját háztartásában gyermeket nevel;

(2) Szociális fecskelakás igénybevételére jogosult továbbá az a természetes személy, aki

¹ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

² Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 7. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

a) munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll vagy egyéni vállalkozó illetve gazdasági társaság tisztségviselője;

b) lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkezik a bérleti jogviszony időtartamára, de legalább 4 évre vonatkozóan;

c) vállalja a lakbér, a lakás használatával szükségszerűen együtt járó közüzemi szolgáltatási díjak, a közös költség megfizetését és a lakás, illetve a lakókörnyezet, udvar, ingatlan előtti járda valamint a közterület külön jogszabály szerinti tisztán tartását;

d) nem állnak fenn vele szemben a 25. §-ban meghatározott kizárási okok, továbbá

e) családjában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200 %-át az utolsó 6 hónapra vonatkozó igazolás alapján.

(3) Szociális fecskelakást legfeljebb 5 év határozott időtartamra lehet bérbe adni.

(4) A bérleti szerződést meghosszabbítani abban az esetben lehet, ha a

a) a bérlore vonatkozóan továbbra sem állnak fenn a 25. § szerinti kizárási okok és

b) igazolja, hogy

ba) olyan szerződést vagy előszerződést kötött, mely alapján lakóingatlan kerülhet tulajdonába, haszonélvezetbe vagy használatába, vagy

bb) nevére szóló jogerős építésügyi hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy 300 m² alapterületű lakásépítmény esetén eleget tett a külön jogszabály szerinti bejelentési kötelezettségének, vagy

c) háztartásában kiskorú gyermeket nevel.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetekben legfeljebb egy év határozott időtartammal hosszabbítható meg a bérleti szerződés, a b) pont vonatkozásában legfeljebb kettő alkalommal, a c) pont esetén legfeljebb öt alkalommal.

(6) A bérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelmet a szerződés lejárta előtt legalább 60 nappal kell benyújtani az üzemeltető felé. A kérelemhez csatolni kell a meghosszabbítás feltételeinek fennállását igazoló okiratokat. Az üzemeltető a kérelmet javaslatával együtt a beérkezéstől számított 15 napon belül továbbítja az Általános Igazgatási Osztályra a döntés előkészítése céljából.

(7)¹ Szociális fecskelakásra 2021. január 1. napját követően új bérleti szerződés nem köthető, a meglévő bérleti szerződés az abban foglalt határozott időtartam lejártát követően nem hosszabbítható, e lakásokban fennálló bérleti jogviszony nem folytatható, e lakások nem cserélhetők.

11. § (1)² Nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkezők védelme érdekében határozatlan időtartamra, elsődlegesen az adós vagy a zálogkötelezett részére történhet bérbeadás – ha a leendő bérlo jövedelmi helyzete alapján szociális bérlakásra jogosult – bírósági és közigazgatási végrehajtás alá vont, az önkormányzat által a Lakástv. 85/F. §-ában biztosított elővásárlási jog gyakorlása során megvásárolt, beköltözhető lakóingatlan esetén.

(2) Ha a zálogjoggal terhelt ingatlan vonatkozásában mind az adós, mind a zálogkötelezett kéri a bérbeadást, a bérleti jog a zálogkötelezettet illeti meg.

(3) A Lakástv. 85/F. § (3) bekezdése szerinti írásbeli kötelezettségvállalásról a Szociális és Lakásügyi Bizottság mérlegeléssel - az alábbiak figyelembe vétele mellett – hozza meg döntését:

a) kikiáltási ár összege;

b) zálogjoggal terhelt ingatlan nagysága;

c) zálogjoggal vagy végrehajtási joggal terhelt ingatlan jellemzői.

(4) A Lakástv. 85/F. §-a szerinti elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntést a vételárra vonatkozó pénzügyi forrás biztosítása mellett a képviselő-testület jogosult meghozni, amennyiben az adós vagy a zálogkötelezett hat havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot a képviselő-testületi döntést megelőzően az önkormányzatnak megfizetett.

(5) A jelen § szerinti bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni.

¹ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

² Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 9. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

12. § (1)¹ A 11. § (1) bekezdése szerinti ingatlanok bérbe adhatók annak a nagykorú magyar állampolgárnak,

a) akinek pénzügyi intézménnyel szemben fennálló lakáscélú – a hitel felvételekor – deviza alapú jelzáloghitel-szerződésből eredő lejárt és önhibáján kívül nem teljesített fizetési kötelezettségéből eredő tartozás miatt Hatvan közigazgatási területén fekvő ingatlanát végrehajtás útján elárverezték vagy kényszerértékesítették; vagy

b) akinek a pénzügyi intézménnyel szemben fennálló lakáscélú deviza alapú jelzáloghitel-szerződését nem teljesítés miatt a pénzügyi intézmény felmondta, és Hatvan közigazgatási területén fekvő ingatlanát abból a célból kívánja eladni, hogy a pénzügyi intézmény felé tartozását vissza tudja fizetni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott önkormányzati bérlakás az ott meghatározott feltételeken túl annak adható bérbe, aki

a) legalább öt éve Hatvan város közigazgatási területén állandó bejelentett lakcímmel rendelkezik és életvitel-szerűen Hatvan városban lakik, házastársak, vagy élettársak együttes kérelme esetén az öt éves állandó bejelentett lakcímmel legalább a házastársak, vagy élettársak egyikének rendelkeznie kell;

b) a kérelem benyújtásától visszamenőlegesen számítva öt éven belül közte és az önkormányzat között lakásbérleti szerződés a bérbeadó általi rendkívüli felmondás alapján nem szűnt meg, továbbá jogerős hatósági vagy bírósági határozat értelmében nem minősül önkényes beköltözőnek, illetve jogcím nélküli használónak;

c) egyedül vagy családként élőknel az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 65 %-át eléri a megelőző hat hónapra vonatkozó igazolás alapján,

d) tulajdonában nincs az (1) bekezdésben meghatározott ingatlanon kívül más ingatlan, és nem rendelkezik lakhatást biztosító jogosultsággal, beleértve a vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonát, lakhatást biztosító jogosultságát is, és

e) nem állnak fenn vele szemben a 25. §-ban rögzített kizáró okok.

(3) A bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott ingatlanon álló felépítményt az eladáson kívül máshogyan nem hasznosíthatja.

(4) A bérleti időre és annak meghosszabbítására a szociális alapon történő bérbeadás szabályai vonatkoznak, ha a bérlő jövedelmi, vagyoni helyzete alapján szociális bérlakásra jogosult.

(5) Az (1) bekezdésben meghatározott személy a lakáscélú deviza alapú jelzáloghitel-szerződésből eredően a pénzügyi intézménnyel szemben adós, adóstársi vagy jelzálogkötelezett jogviszonyban állhat.

(6)²

13. § (1) Önkormányzati tulajdonosi érdekből az üzemeltető írásbeli javaslata alapján, a bérlő írásbeli kezdeményezésére, határozott idejű bérleti jogviszony esetén a hátralévő időtartamra, határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén határozatlan időtartamra és a fennálló bérleti szerződés tartalmának megfelelően új bérleti szerződés köthető az eredeti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése mellett. A 8. § (1) bekezdésében foglalt feltételek fennállása esetén a lakást szociális bérlakásként lehet bérbe adni, ha a bérlő jövedelmi, vagyoni helyzete alapján szociális bérlakásra jogosult.

(2) Kisajátítási eljárással érintett ingatlan tulajdonosa, a tulajdonos hozzátartozója és az ingatlan használója (a továbbiakban: tulajdonos) részére, amennyiben az önkormányzat nem tud megfelelő csereingatlant felajánlani a tulajdonosnak, vagy a felajánlott csereingatlant a tulajdonos nem fogadja el és ezt jövedelmi viszonyai indokolják, szociális helyzet alapján adható bérbe önkormányzati lakás, határozatlan időtartamra.

¹ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 10. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

² Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

14. § (1) Szociális alapon kizárólag komfortos, félkomfortos, komfort nélküli lakás és csak kivételes esetben összkomfortos lakás határozott időtartamra pályázat útján hasznosítható. A pályázat alól kivétel a 9., 11-13. §-ában meghatározott lakásbérlet.

(2)¹ A pályázati eljárásra a II. Fejezet 9. alcímében foglalt rendelkezések az irányadók.

(3) Kivételes méltánylást érdemlő esetben, ha a bérlő a 60. életévét betöltötte, a szerződésben vállalt kötelezettségét maradéktalanul teljesítette és a bérleti szerződés időtartama lejárt, annak meghosszabbítására a rendelkezésre álló lehetőségeket kimerítette, a bérleti szerződés az üzemeltető javaslatára további 5 alkalommal 5 év határozott időtartammal meghosszabbítható.

15. §² (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek meglétét minden évben felül kell vizsgálni a bérlő és a vele közös háztartásban élők tárgyév január 1-jei jövedelmének figyelembe vételével. A felülvizsgálathoz szükséges jövedelemigazolást a bérlőnek az Általános Igazgatási Osztályra kell benyújtani a tárgyév február 10-ig. A felülvizsgálat eredménye alapján a Szociális és Lakásügyi Bizottság a soron következő ülésén dönt a lakásbérleti szerződés esetleges módosításáról, amennyiben annak indoka fennáll.

(2) Amennyiben a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás bérlője nem működik együtt a felülvizsgálat során a bérbeadóval és a jövedelemigazolásokat nem nyújtja be az (1) bekezdésben meghatározott időpontig, a Szociális és Lakásügyi Bizottság soron következő ülésén dönt a költségelví lakbérbe történő átsorolásról és a bérleti szerződés módosításáról. Ez alapján a bérlőnek március 1-jétől költségelví lakbért kell fizetnie.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak esetén a bérlőnek lehetősége van utólagosan benyújtani a felülvizsgálathoz szükséges dokumentumokat. Ez esetben a Szociális és Lakásügyi Bizottság a kérelem benyújtását követő soron következő ülésén hozza meg a bérleti szerződés módosítására vonatkozó döntését és a bérlőt a kérelem benyújtását követő második hónap első napjától sorolja át szociális bérlővé.

(4) Amennyiben a felülvizsgálat eredményeként megállapítást nyer, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei nem állnak fenn, a bérleti szerződést a Szociális és Lakásügyi Bizottság a költségelven történő bérbeadásnak megfelelően módosítja és a bérlő a tárgyév március 1-jétől költségelví lakbért köteles fizetni.

(5)³ A bérleti jogviszony felülvizsgálatának eredményétől függően a bérlő lakbértámogatásra lehet jogosult a szociális ellátások helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján.

15/A. §⁴ (1) A bérlő és a vele közös háztartásban élők vagyoni és jövedelmi viszonyaiban történő változást a bérlő köteles a változást követő 30 napon belül bejelenteni az Általános Igazgatási Osztályra.

(2) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés szerinti bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget vagy a bejelentésében valótlan adatokat közöl és ez a szociális alapon történő bérleti jogosultság feltételeit megváltoztatja, a Szociális és Lakásügyi Bizottság e tény tudomásra jutásától vagy a változás bizonyított időpontjától dönt a költségelven történő bérbeadásról és ennek megfelelően módosítja a bérleti szerződést.

(3) Amennyiben a bérleti jogviszony fennállása alatt a költségelví lakbért fizető bérlő jövedelmi viszonyaiban olyan változás következik be, amely indokolja a szociális helyzet alapján történő bérbeadást, úgy a bérlő írásban kezdeményezheti az üzemeltetőnél a szociális bérlakásra való jogosultság megállapítását. Az üzemeltető - amennyiben igazolja, hogy a bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, lakbér- és egyéb díjhátralékkal nem rendelkezik – az igazolást 15 napon belül nyújtja be az Általános Igazgatási Osztályra a döntés előkészítése céljából.

¹ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 11. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

² Módosította: 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2017. április 3-tól.

³ Módosította: 14/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos: 2020. július 1-től.

⁴ Kiegészítette: 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2017. április 3-tól.

(4) A Szociális és Lakásügyi Bizottság a soron következő ülésén dönt a bérleti szerződés módosításáról és a bérlőnek szociális bérlővé történő átsorolásáról az igazolásnak az Általános Igazgatási Osztályra történő beérkezését követő hónap 1. napjával.

5. Költségelven történő bérbeadás¹

16. § Költségelvű szükséglakás annak a természetes személynek adható bérbe legfeljebb egy év határozott időtartamra, aki megfelel a 9. §-ban foglalt rendelkezéseknek, de nem jogosult szociális szükséglakásra. A bérbeadásra egyebekben a 9. §-ban foglaltak az irányadók.

17. § Önkormányzati tulajdonosi érdekből költségelven a 13. §-ban meghatározott rendelkezések szerint adható bérbe önkormányzati lakás, ha a bérlő, továbbá kisajátítás esetén a tulajdonos jövedelmi, vagyoni helyzete alapján szociális alapon bérlakásra nem jogosult.

18. § Nehéz helyzetbe került, deviza alapú lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében költségelven lehet bérbe adni a lakást, ha a hitellel rendelkező polgár jövedelmi, vagyoni helyzete alapján szociális bérlakásra nem jogosult. A bérbeadásra egyebekben a 11-12. §-ban foglaltak az irányadók.

18/A. § (1) Fecskelakás igénybevételére az a cselekvőképes természetes személy jogosult, aki megfelel a 10. § (1) bekezdés és a 10. § (2) bekezdés a)-d) pontjában foglalt feltételeknek és vállalja három havi lakbérnek megfelelő összeg befizetését óvadék címén.

(2) Fecskelakásként összkomfortos vagy komfortos lakás adható bérbe.

(3) A fecskelakásra egyebekben a 10. § (3)-(6) bekezdésében foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

(4) A fecskelakás pályázati úton hasznosítható. A pályázati eljárás szabályait a 29. § tartalmazza.

(5) Fecskelakásra 2021. január 1. napját követően új bérleti szerződés nem köthető, a meglévő bérleti szerződés az abban foglalt határozott időtartam lejártát követően nem hosszabbítható, e lakásokban fennálló bérleti jogviszony nem folytatható, e lakások nem cserélhetők.

19. § (1) Önkormányzati lakás költségelven, határozott időtartamra pályázat útján hasznosítható, kivéve a 17. és 18. §-ban meghatározott lakásbérletet.

(2) A bérbeadás feltétele, hogy a leendő bérlő szociális alapon, illetve piaci alapon önkormányzati lakásra nem jogosult, továbbá a leendő bérlő vállalja legalább három havi lakbérnek megfelelő összeg megfizetését óvadék címén.

(3) Kivételes méltánylást érdemlő esetben, ha a költségelven bérbe adott lakás bérlője a 60. életévét betöltötte, a szerződésben vállalt kötelezettségét maradéktalanul teljesítette és a bérleti szerződés időtartama lejárt, annak meghosszabbítására a rendelkezésre álló lehetőségeket kimerítette, a bérleti szerződés az üzemeltető javaslatára további 5 alkalommal 5 év határozott időtartammal meghosszabbítható.

20. § (1)² Önkormányzati lakás költségelven, pályázati eljárás mellőzésével közérdekű lakásként adható bérbe, illetve használatba annak a természetes vagy jogi személynek,

a) aki Hatvan városban az önkormányzat által fenntartott, vagy működtetett intézményekkel és kizárólagos tulajdonában álló cégekkel, vagy közfeladatot ellátó egyéb szervezetekkel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll,

¹ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 12. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

² Módosította: 13/2021. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 1. § (1). Hatályos: 2021. április 2-től.

b) aki Hatvan városban az önkormányzat által fenntartott, vagy működtetett intézményekkel és kizárólagos tulajdonában álló cégekkel legalább 15 éve munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll és saját jogú nyugellátásra válik jogosulttá,

c) aki Hatvan város területén közfeladatot lát el,

d) aki, illetve akinek szülői felügyelete alatt álló kiskorú hozzátartozója a tudomány, a művészet, a kultúra vagy a sport területén országos vagy regionális szinten kiemelkedő sikert ért el és Hatvan városnak bizonyíthatóan érdeke fűződik ahhoz, hogy életvitelszerűen a városban lakjon,

e) amely jogi személy Hatvan városban közfeladatot lát el, vagy

f) akinek a képviselő-testület a város napjáról, a helyi kitüntetések, címek alapításáról és adományozásáról szóló 49/2008. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet alapján kitüntető címet-, díjat-, emlékérmét-, emlékgyűrűt vagy emlékdíjat adományozott, továbbá

g) vállalja az a)-e) pontok esetében három havi lakbérnek megfelelő összeg befizetését óvadék címén.

(2) Az (1) bekezdés a)-b) pontja esetén a közérdekű feladatot ellátó szervezet írásban kérelmezi az általa megnevezett személlyel történő bérleti szerződés megkötését, az (1) bekezdés c) pontja esetén a közfeladatot ellátó személy saját nevében kérelmezi a bérleti szerződés megkötését.

(3) Az (1) bekezdés e) pontja esetén a jogi személy vezetője a jogi személy részére kérelmezi a bérleti, használati szerződés megkötését. A szerződés létrejöttét követően a jogi személy vezetője írásban tájékoztatja a Szociális és Lakásügyi Bizottság elnökét arról, hogy mely munkavállalójával kötötte meg a lakásra az albérleti szerződést.

(4)¹ A kérelemről a Szociális és Lakásügyi Bizottság az (1) bekezdésben foglalt feltételek vizsgálatát követően dönt. A bizottság a lakbér mértékét legfeljebb 80 %-kal mérsékelheti, de különös méltánylást érdemlő esetben dönthet arról, hogy ellenérték nélkül adja használatba a lakást.

(5) Önkormányzati lakást közérdekből legfeljebb 5 év határozott időtartamra lehet bérbe adni.

(6) A közérdekből bérbe adott lakás bérleti szerződését a bérlő kérelmére a bérbeadás jogcímének fennállásáig, de legfeljebb 5 év határozott időtartammal lehet meghosszabbítani. A bérleti szerződés a bérlő kérelmére több alkalommal is meghosszabbítható.

(7) A kérelmező az (1) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnéséről, annak bekövetkezéséről számított tizenöt napon belül köteles tájékoztatni az üzemeltetőt. A lakásbérleti szerződés az (1) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnését követően a folyó hónap utolsó napján minden egyéb jognyilatkozat megtétele nélkül megszűnik. A Szociális és Lakásügyi Bizottság soron következő ülésén megállapítja a lakásbérleti szerződés megszűnésének tényét, és a még lakásban maradó bérlőt, mint a megszűnés időpontjától jogcím nélküli lakáshasználót lakáshasználati díj fizetésére kötelezi.

(8) A bérlő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a lakást üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltető rendelkezésére bocsátani.

21. § (1) Lakás költségelven, pályázati eljárás mellőzésével, határozatlan időre kizárólag annak a természetes személynek adható bérbe, aki igazolhatóan valamely diktatórikus politikai rendszer által üldözött volt és lakhatása más módon nem biztosított, továbbá legalább 10 éve Hatvan városában él.

(2) A politikai rendszer által üldözött személy saját nevében kérelmezi a bérleti szerződés megkötését.

(3) A kérelemről a Szociális és Lakásügyi Bizottság az (1) bekezdésében foglalt feltételek vizsgálatát követően dönt.

22. § A 20. § (1) bekezdés és a 21. § alapján bérbe adott lakás bérleti joga nem cserélhető, albérletbe, társbérletbe nem adható, bérlőtársi szerződés a lakásra vonatkozóan

¹ Módosította: 13/2021. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 1. § (2). Hatályos: 2021. április 2-től.

nem köthető, kivéve, ha a bérlőtárs a 20. § (1) bekezdés, vagy a 21. § szerint bérlőnek kijelölhető.

6. Piaci alapon történő bérbeadás¹

23. § (1) Munkahelyteremtés elősegítése céljából beköltözhető önkormányzati lakásra az a cselekvőképes, természetes személy jogosult, aki

a) Hatvanban vagy hatvani székhelyű jogi személynél munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság tisztségviselője;

b) vállalja a lakbér és a lakás használatával szükségszerűen együtt járó közüzemi szolgáltatási díjak és a közös költség megfizetését és a lakás, illetve a lakókörnyezet, udvar, ingatlan előtti járda, valamint a közterület külön jogszabály szerinti tisztán tartását;

c) nem állnak fenn vele szemben a 25. §-ban meghatározott kizárási okok, és

d) vállalja három havi lakbérnek megfelelő összeg befizetését óvadék címén.

(2) Munkahelyteremtés elősegítése céljából lakásként összkomfortos vagy komfortos lakás adható bérbe.

(3) Munkahelyteremtés elősegítése céljából lakást legfeljebb öt év határozott időtartamra lehet bérbe adni. A bérleti szerződés legfeljebb három alkalommal, alkalmanként egy év határozott időtartammal hosszabbítható meg, ha a kérelmező megfelel az (1) bekezdés a)-c) pontjában foglalt feltételeknek.

(4) A munkahelyteremtés elősegítése céljából lakásként bérbe adható lakások pályázati úton hasznosíthatók. A pályázati eljárásra a 32. § rendelkezései az irányadók.

24. § (1) Piaci alapon felújításra váró önkormányzati lakás céges lakásként is hasznosítható, Hatvan városban székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet részére – munkaerő letelepítése vagy munkaerő megtartás szándékával.

(2) A gazdálkodó szervezet vezetője írásban kérelmezi a bérleti szerződés megkötését

a) a gazdálkodó szervezettel, vagy

b) a gazdálkodó szervezetnek a szervezet által kijelölt munkavállalójával.

A b) pont szerinti esetben a gazdálkodó szervezet a bérleti szerződés megkötésekor köteles készfizető kezességet vállalni a munkavállaló jövőbeli, esetleges tartozásaiért (lakbér, rezszi jellegű kiadások, esetlegesen a bérlő által okozott károk elhárításának költsége).

A kérelemről a Szociális és Lakásügyi Bizottság dönt.

(3) A (2) bekezdés a) pontja szerinti kérelem esetén amennyiben a Szociális és Lakásügyi Bizottság a kérelemnek helyt ad, a döntésével egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy a gazdálkodó szervezet a céges lakást az általa szabadon kiválasztott munkavállalója részére albérletbe adja.

(4) A (2) bekezdés b) pontja szerinti kérelem esetén amennyiben a Szociális és Lakásügyi Bizottság a kérelemnek helyt ad, a döntésével egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy az üzemeltető a céges lakásra a bérleti szerződést a gazdálkodó szervezet által szabadon kiválasztott munkavállalójával kösse meg.

(5) A (2) bekezdés a) pontja szerinti kérelem esetén céges lakást a bérlő részére legfeljebb öt évi határozott időtartamra lehet bérbe adni. Ez az időtartam egy alkalommal, további öt évvel meghosszabbítható. Céges lakás esetén a bérlő legfeljebb 28.000,- Ft/m² áron újíthatja fel a lakást. Amennyiben a bérlő ettől magasabb összegű felújítási munkát kíván megvalósítani, úgy a felújításról a tulajdonossal egyedi megállapodást köt, melyben a felek megállapodnak a felújítás mértékéről (elvégzendő munkanemek, beépítésre kerülő anyagok tételes felsorolása), valamint a bérlet időtartamáról. Ebben az esetben a bérlet időtartama – a meghosszabbításra vonatkozó döntés nélkül is – az öt évet meghaladhatja. A megállapodás a képviselő-testület egyedi döntése alapján köthető meg.

(6) A (2) bekezdés b) pontja szerinti kérelem esetén céges lakást a bérlő részére legfeljebb öt évi határozott időtartamra lehet bérbe adni. A bérleti jogviszony a gazdálkodó

¹ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 12. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

szervezet által kijelölt munkavállalónak a gazdálkodó szervezetnél fennálló munkavégzésre irányuló jogviszonyának időtartamára, legfeljebb a gazdálkodó szervezettel a felújításról szóló megállapodásban foglalt időtartamra szól. Ez az időtartam egy alkalommal, további öt évvel meghosszabbítható. Céges lakás esetén a gazdálkodó szervezet legfeljebb 28.000,- Ft/m² áron újíthatja fel a lakást. Amennyiben a gazdálkodó szervezet ettől magasabb összegű felújítási munkát kíván megvalósítani, úgy a felújításról a tulajdonossal egyedi megállapodást köt, melyben a felek megállapodnak a felújítás mértékéről (elvégzendő munkanemek, beépítésre kerülő anyagok tételes felsorolása), valamint a bérlet időtartamáról. Ebben az esetben a bérlet időtartama – a meghosszabbításra vonatkozó döntés nélkül is – az öt évet meghaladhatja. A megállapodás a képviselő-testület egyedi döntése alapján köthető meg.

(7) A bérleti szerződés meghosszabbítása esetén a gazdálkodó szervezet vezetője kérheti a 24. § (3) és (4) bekezdése alapján megkötött bérleti szerződések esetén a bérlő személyében történő módosítást.

(8) A gazdálkodó szervezetnek a bérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelmét legalább három hónappal a szerződés lejárta előtt az üzemeltetővel írásban közölnie kell.

(9) A kérelmező a hatvani székhelyének, telephelyének megszűnéséről, annak bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül köteles tájékoztatni az üzemeltetőt.

(10) A Szociális és Lakásügyi Bizottság a hatvani székhely vagy telephely megszűnését követően folyó hónapot követő hónap utolsó napjára a bérleti szerződést felmondja. A bérlő ez esetben köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltető rendelkezésére bocsátani.

(11) A céges lakás bérleti díjába a következő bérbeadói kötelezettség körében teljesítendő feladatok bérlő általi elvégzése számítható be:

- a) épület felújítása, átalakítása; és
- b) az épülettel és a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő egyéb kötelezettségek teljesítése.

24/A. § (1) Önkormányzati lakást piaci alapon pályázat útján is lehet hasznosítani. Piaci alapon történő bérbeadás feltétele, hogy a bérlő vagy házastársa, élettársa és a vele együtt költöző hozzátartozók havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötszörösét, továbbá a leendő bérlő vállalja legalább három havi lakbérnek megfelelő összeg megfizetését óvadék címén.

(2) A pályázati eljárás szabályait a 33. §-a tartalmazza.

7. Lakásbérleti jogviszonyt kizáró okok

25. § (1) Lakásbérleti jogviszony létesítését, fenntartását kizáró ok:

- a) a büntetett előélet;
- b) adótartozás vagy társadalombiztosítási alap részére teljesítendő tartozás áll fenn;
- c) öt éven belül az önkormányzat vagy az üzemeltető részére teljesítendő, 6 hónapnál régebbi tartozás áll fenn;
- d) ha az állampolgár a lakáshasználat során a lakást vagy berendezését rongálta vagy az együttélés szabályait megsértette, vagy
- e) önkormányzati tulajdonú ingatlant vagy önkormányzat irányítása alatt álló szervezet tulajdonában lévő ingatlant önkényesen elfoglalta.

(2) Azzal a személlyel, aki önkormányzati lakás bérlője, vagy aki önkormányzati lakás bérlőjével egy háztartásban él, nem köthető másik lakásra bérleti szerződés.

(3)¹

26. § Rendkívüli felmondással fel kell mondani a bérleti szerződést, ha a bérlő a jogosultságát vagy a 25. §-ban szereplő kizáró okokat illetően tévedésbe ejti vagy tévedésben tartja az önkormányzatot, az üzemeltetőt vagy azok valamely alkalmazottját.

¹ Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

8. Óvadék

27. § (1) A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a szociális helyzet alapján történő bérbeadás kivételével köteles a bérbeadónak a 16-17. §, 20-21. § és 23. §-ban meghatározott mértékű óvadékot fizetni.

(2) A bérleti szerződés megkötését megelőzően a bérlő köteles igazolni a bérbeadónak az óvadék megfizetését.

(3) Ha a bérlő a bérbeadó felhívását követő 15 napon belül az óvadék megfizetését nem igazolja, a bérleti szerződéskötésre való jogosultságát elveszíti.

(4) Ha a bérleti szerződés megszűnésének időpontjában megállapítást nyer, hogy a bérlő a szerződésből eredő kötelezettségeit nem, vagy nem a szerződés szerint teljesítette, akkor a befizetett óvadékot a bérlőt terhelő kötelezettségek fedezetére kell fordítani.

(5) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást és lakásberendezéseket a bérlő helyett a bérbeadó teszi rendeltetésszerűen használatra alkalmas állapotba, amelynek fedezete az óvadék.

(6) Ha a befizetett óvadék a nem fedezi a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségeit, az üzemeltető köteles megtenni a hiányzó összeg érvényesítésére vonatkozó intézkedéseket.

9. Pályázati eljárás szabályai

28. § (1) Önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó pályázatot a Szociális és Lakásügyi Bizottság írja ki és az üzemeltető készíti elő.

(2)¹ A pályázati felhívás legalább az alábbiakat tartalmazza:

- a) a lakás pontos címe, épületen belüli fekvése;
- b) a lakás főbb műszaki jellemzői;
- c) a lakbér összege;
- d) az óvadék összege, kivéve a szociális bérlakásokra kiírt pályázatokat;
- e) a bérbeadás egyéb feltételei;
- f) bérleti jogviszony tartalma;
- g) bérleti szerződés megszégés, illetve jogszabálysértés következményei;
- h) további információ megszerzésének módja, üzemeltető elérhetősége, a lakás előzetes megtekintésének lehetőségéről tájékoztatás;
- i) azon dokumentumok listája, melyek jövedelemigazolásként elfogadhatók;
- j) mellékletek, melyeket csatolni kell a pályázathoz;
- ja) házassági-, bejegyzett élettársi kapcsolat anyakönyvi kivonata, a pályázó által nevelt gyermek születési anyakönyvi kivonata vagy annak hiteles másolata, élettársi kapcsolat igazolására a közjegyző által kiadott igazolás;
- jb) jövedelemigazolás a pályázó és a vele közös háztartásban élők - kérelem benyújtását megelőző három havi - jövedelméről.

(3)² A pályázati felhívást a helyben szokásos módon a Hatvani Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és a www.hatvan.hu honlapon kell közzé tenni.

(4) A pályázat benyújtási határideje a pályázati kiírás megjelenésétől számított harminc nap.

(5) A pályázatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani az üzemeltető címére a pályázatra kiírt lakás típusának megjelölésével, a pályázati kiírásban meghatározott valamennyi formai és tartalmi kellel együtt. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó

- a) személyi adatait;
- b) nyilatkozatát arról, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, valamint személyes adatai kezeléséhez hozzájárul.

¹ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 13. § (1). Hatályos: 2021. január 1-től.

² Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 13. § (1). Hatályos: 2021. január 1-től.

d) munkavégzésre irányuló jogviszony fennállását igazoló okiratokat, egyéni vállalkozó esetén az állami adóhatóság által kiadott igazolást, gazdasági társaság tisztségviselője esetén a gazdasági társaság nevét és cégjegyzékszámát kell feltüntetni; és

e) annak igazolását, hogy a pályázóval szemben nem állnak fenn a 25. §-ban rögzített kizáró okok.

(6) A pályázat benyújtását követően hiánypótlásra lehetőség nincs, kivéve, ha a pályázó a pályázathoz csatolta a büntetlen előélet igazolására szolgáló hatósági erkölcsi bizonyítvány megkéréséről szóló igazolást. Ebben az esetben az erkölcsi bizonyítvány a pályázat elbírálásáig pótolható.

(7)¹ A pályázatokat a benyújtásra nyitva álló határidő elteltét követően az üzemeltető öt munkanapon belül a 4. § (3) bekezdése szerint a Hatvani Polgármesteri Hivatal illetékes szervezeti egységének átadja a pályázatról szóló döntés előkészítése céljából.

(8) A pályázat kiírója köteles közölni a pályázat eredményét a pályázókkal. A pályázati eljárás eredménye ellen jogorvoslatnak helye nincs.

(9) A nyertes pályázóval megkötendő szerződés előkészítéséről az üzemeltető gondoskodik.

(10) A pályázat kiírója a pályázati felhívást a pályázatok elbírálása előtt indokolás nélkül visszavonhatja, illetve a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja.

29-30. §²

31. § (1)³ Szociális bérlakásra vonatkozó pályázat esetén a 28. § rendelkezéseit az e §-ban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Egy szociális bérlakásra benyújtott több pályázat közül elsődlegesen az részesül előnyben, aki gyermekét, gyermekeit egyedül neveli.

(3) Ha a (2) bekezdés szerint a bérlő nem választható ki, azt kell előnyben részesíteni, aki saját háztartásában több gyermeket nevel.

(4) Ha a (2) és (3) bekezdés szerint sem választható ki a bérlő, azt kell előnyben részesíteni, aki igazoltan méltatlan vagy egészségre ártalmas körülmények között él.

(5) Ha a (2)-(4) bekezdés szerinti szempontok szerint nem választható ki a bérlő, akkor sorsolást kell tartani.

32. § (1)⁴ A munkahelyteremtés elősegítése érdekében bérbe adható lakások pályázatára a 28. § rendelkezéseit az e §-ban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A pályázatokat a benyújtásra nyitva álló határidő elteltét követően az üzemeltető 5 munkanapon belül a Műszaki Irodának átadja.

(3) A Szociális és Lakásügyi Bizottság a pályázatok elbírálása során azok rangsorát is megállapítja és sorrendben az első helyen rangsorolt pályázót jelöli ki bérlőként. Amennyiben a rangsorban előbb álló pályázó a bérleményt nem fogadja el, helyébe a következő érvényes pályázatot benyújtó pályázó lép.

(4)⁵ Munkahelyteremtés elősegítése érdekében kiadható lakásra benyújtott több pályázat közül elsődlegesen az a pályázó részesül előnyben, aki a Kormány által külön jogszabályban meghatározott stratégiai jelentőségű ágazatban dolgozik.

(5) Ha a (4) bekezdés szerint nem választható ki a lakás bérlője, azt kell előnyben részesíteni, aki igazolja, hogy a pályázat benyújtását megelőzően hosszabb ideje állt munkavégzésre irányuló jogviszonyban, tanulói jogviszonyban vagy egyéni vállalkozó, illetve gazdasági társaság tisztségviselője volt.

(6) Ha a (4) és (5) bekezdés szerinti szempontok alapján a bérlő nem választható ki, azt kell előnyben részesíteni, aki saját háztartásában több gyermeket nevel.

¹ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 13. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

² Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

³ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 14. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

⁴ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 15. § (1). Hatályos: 2021. január 1-től.

⁵ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 15. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

(7) Ha a (4)-(6) bekezdés alapján nem választható ki a bérlő, akkor sorsolást kell tartani.

32/A. § (1)¹ A költségelvű lakásokra kiírt pályázatokat a benyújtásra nyitva álló határidő elteltét követően az üzemeltető 5 munkanapon belül átadja a Műszaki Irodának.

(2) A pályázathoz csatolni kell a 28. § (5) bekezdés a), b), és e) pontjában foglaltak igazolását.

(3) A pályázat elbírálásánál előnyben részesül az a pályázó, aki az előírt minimális összegű óvadék mértékétől magasabb összegű óvadékot megfizetésére tesz ajánlatot.

33. § (1) Piaci alapon bérbe adható lakásra vonatkozóan a pályázatokat a benyújtásra nyitva álló határidő elteltét követően az üzemeltető 5 munkanapon belül átadja a Műszaki Irodának.

(2) A pályázati eljárásra a 28. § rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a (2) bekezdés d) pontja szerinti óvadék minimális összegét kell közzétenni.

(3) A pályázathoz csatolni kell a 28. § (5) bekezdés a), b), és e) pontjában foglaltak igazolását.

(4) A pályázat elbírálásánál előnyben részesül az a pályázó, aki

a) a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja;

b) az előírt minimális összegű óvadék mértékétől magasabb összegű óvadék megfizetésére tesz ajánlatot; vagy

c) a bérleti díj meghatározott részének előre, egy összegben történő megfizetését vállalja.

III. fejezet²

A lakásbérlet közös szabályai

1. A felek jogai és kötelezettségei

34. § (1)³ A bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitel-szerűen a lakásban lakni, a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, valamint az adataiban bekövetkezett változást a bérbeadónak írásban bejelenteni. Ha a bérlő e bejelentési kötelezettségét elmulasztotta és a mulasztás okát a felhívást követően hitelt érdemlően igazolni nem tudja, vagy nem a Lakástv. 3. § (2) bekezdésében felsorolt ok folytán van távol a bérelt lakásból, a bérleti szerződését fel kell mondani. E feltételt a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

(2) A bérlő és a vele jogszerűen együtt lakó személyek a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül jogosultak a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket használni.

(3)⁴ Az üzemeltető a rendeltetésszerű használatot, a bérbeadás 25. § szerinti feltételeinek meglétét, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal, munkanapokon, a bérlő nyugalmának zavarása nélkül jegyzőkönyvi rögzítés mellett ellenőrzi. A bérlő az ellenőrzést túrni köteles.

(4) Soron kívül kell ellenőrzést végezni, ha a lakás állagmegóvása, illetve a lakók magatartása ezt indokolja.

(5) Az üzemeltető az ellenőrzés eredményéről évente köteles a Szociális és Lakásügyi Bizottságot írásban tájékoztatni annak tárgyévét követő év márciusi munkaterv szerinti ülésén.

¹ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 16. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

² Módosította: 5/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos: 2016. március 1-től.

³ Módosította: 14/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 6. § (1). Hatályos: 2020. július 1-től.

⁴ Módosította: 14/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 6. § (2). Hatályos: 2020. július 1-től.

2. A befogadás szabályai

34/A. § (1) A bérlő - a fecskelakás és a szociális fecskelakás kivételével - a lakásba az üzemeltető részéről történő előzetes hozzájárulás után az alábbi személyeket fogadhatja be:

- a) gyermekét,
- b) befogadott gyermekének gyermekét,
- c) házastársát, élettársát, bejegyzett élettársát, vagy
- d) szülőjét.

(2) A bérlő a fecskelakásba és a szociális fecskelakásba az üzemeltető részéről történő előzetes hozzájárulás után az alábbi személyeket fogadhatja be:

- a) gyermekét, vagy
- b) házastársát, élettársát, bejegyzett élettársát.

(3) A bérlő a lakásba más személyt kizárólag az üzemeltető előzetes hozzájárulásával fogadhat be. Az üzemeltető nem járulhat hozzá a befogadáshoz, ha a bérlővel, vagy a befogadni kívánt személlyel szemben a 25. §-ban felsorolt kizáró okok valamelyike fennáll.

3. Bérleti jogviszony folytatása

34/B. § (1) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében a Szociális és Lakásügyi Bizottság előzetes hozzájárulása alapján tartási szerződést köthet.

(2) A bérlő kérelméhez köteles csatolni

- a) bérleti szerződését,
- b) egészségügyi állapotát igazoló orvosi iratait,
- c) jövedelemigazolását,
- d) az eltartó egészségügyi állapotát igazoló orvosi iratait, és
- e) az eltartó jövedelemigazolását.

(3) A Szociális és Lakásügyi Bizottság köteles megtagadni a bérbeadói hozzájárulást, ha a bérlő által becsatolt iratokból, vagy az üzemeltető jelen rendelet szerinti ellenőrzési kötelezettsége során keletkezett jegyzőkönyveiből megállapítható, hogy

- a) a bérlő tartásra nem szorul; vagy
- b) az eltartó a bérlő eltartására nem képes.

(4) Tartási szerződés alapján az eltartó a lakásbérleti jog folytatására határozott idejű bérleti szerződés esetén a határozott időtartamból hátralévő ideig, határozatlan idejű bérleti szerződés esetén legfeljebb öt évig jogosult.

34/C. § (1) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy a jogosultságát határozatlan idejű bérleti szerződés esetén legfeljebb öt évig, határozott időtartamra létrejött bérleti szerződés esetén a hátralévő ideig folytathatja, feltéve, ha nem állnak fenn vele szemben a 25. §-ban rögzített kizáró okok.

(2)¹ A Szociális és Lakásügyi Bizottság határozatával a lakásbérleti jogot befogadott személyként folytató bérlő részére, kérelmére a bérleti szerződést alkalmanként legfeljebb öt évvel meghosszabbíthatja abban az esetben, ha a kérelem benyújtásakor a

a) a bérlőnek nincs lakbér (alap bérleti díj, közös költség és üzemeltető felé megfizetendő közüzemi díj) tartozása, valamint a közüzemi szolgáltatók felé sincs tartozása és azt a szolgáltatóktól beszerzett dokumentumokkal igazolja;

b) a lakás és annak berendezési tárgyai épségét megővta;

c) a lakás, a lakáshoz esetlegesen tartozó udvar, és a lakókörnyezete tisztaságát megővta, fenntartotta, helyreállította;

d) az együttélés szabályait betartotta; és

f) nem merült fel vele szemben a 25. §-ban szabályozott kizárási ok.

34/D. § A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a 34/B-34/C. §-ban foglalt eseteket kivéve – bérlakásra igényt nem tarthat.

¹ Módosította: 14/2019. (V. 30.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2019. június 1-től.

4. Bérleti szerződés meghosszabbítása

34/E. § A bérlőnek a bérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelmét – ha arra lehetőség van – legalább 60 nappal a szerződés lejárta előtt az üzemeltetővel írásban közölnie kell. A bérlőnek a kérelemhez csatolni kell azokat az okiratokat, melyek a meghosszabbítás feltételeinek fennállását igazolják, és lehetővé kell tennie, hogy azokat az üzemeltető ellenőrizhesse.

5. Lakás bérleti jogának cseréje

34/F. § (1) A bérlo jogosult a lakás bérleti jogát másik lakás bérleti jogára cserélni a Szociális és Lakásügyi Bizottság előzetes hozzájárulása alapján.

(2) A Szociális és Lakásügyi Bizottság a bérbeadói hozzájárulást a soron következő ülésén köteles megadni, amennyiben a következő feltételek fennállnak:

a) bármelyik cserélő fél egészségügyi ok, munkahely megváltozása, vagy lényeges személyi körülményeinek – így különösen a bérlovel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának – megváltozása miatt cseréli el a lakást, vagy

b) a bérlo a vele állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyeket érintő egészségügyi ok vagy munkahely megváltozása miatt cseréli el a lakást.

(3) A Szociális és Lakásügyi Bizottság a (2) bekezdésben megjelölt körülmények fennállása esetén is köteles a hozzájárulást megtagadni, ha

a) az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő fél az üzemeltető által megszabott, legalább harminc napos határidő elteltével lakásbérleti szerződését, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadói írásbeli nyilatkozatát, valamint a bérbeadó írásbeli nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az önkormányzati lakás bérlojével lakásbérleti szerződést kíván kötni, nem nyújtja be; vagy

b) a cserélő felek szándéka ténylegesen nem cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul.

(4) A Szociális és Lakásügyi Bizottság a (2) bekezdésben megjelölt körülmények fennállása esetét kivéve megtagadhatja a bérbeadói hozzájárulást, ha a cserével érintett önkormányzati lakás bérlojének a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban bármilyen jogcímen keletkezett pénzügyi tartozása áll fenn, és ennek kiegyenlítését hitelt érdemlően nem igazolja.

(5) Amennyiben önkormányzati lakások bérloi a (2) bekezdésben foglalt eseteken kívüli megváltozott körülményeikre tekintettel lakásbérleti jogukat minőségi csere címén kívánják elcserélni, a körülmények mérlegelése alapján a tulajdonosi hasznosítási érdeknek megfelelően a (4) bekezdés figyelembe vételével a Szociális és Lakásügyi Bizottság jogosult a cseréhez előzetesen hozzájárulni.

(6) Önkormányzati lakások bérleti jogának cseréjénél határozott idejű bérleti szerződés esetén a csere jogcímen létrejövő új bérleti szerződés a határozott időtartam hátralévő idejére köthető.

(7) Önkormányzati lakás bérleti jogának nem önkormányzati lakás bérleti jogára való cseréjénél az önkormányzati lakásra csere jogcímen létrejövő új bérleti szerződés határozott idejű bérlet esetén a határozott időtartam hátralévő idejére, határozatlan idejű bérletnél legfeljebb öt évre köthető.

(8)¹ A lakás bérleti jogának cseréjére egyebekben a Lakástv. 29. §-ának a rendelkezései az irányadók.

¹ Kiegészítette: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 17. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

6. A bérletársi szerződés megkötésének feltételei

34/G. § (1) A bérletársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, a lakással, bérleti joggal csak együttesen rendelkezhetnek, a bérleti jogviszonyból eredő jogok, illetve kötelezettségek egyetemlegesen terhelik, illetve illetik őket.

(2) A házastársak, valamint a bejegyzett élettársak írásbeli közös kérelmére bérletársi szerződés köthető. Ha a házastársak, vagy bejegyzett élettársak a bérleti szerződés megkötését követően utólag kéri a bérletársi jogviszony megállapítását, a szerződésmódosítás hatályba lépésének időpontjától kezdve számítanak bérletársaknak.

(3) Az élettársak írásbeli közös kérelmére bérletársi szerződés köthető, amennyiben az élettársakkal közös kiskorú gyermekük is együtt lakik, és – a nem szociális alapon történő bérbeadást kivéve – az élettársak egyike sem rendelkezik a városban másik beköltözhető ingatlannal.

(4) A bérlet és a vele együtt lakó szülője közös kérelmére bérletársi szerződés köthető, ha a kérelmezők együttlakását egészségügyi vagy lényeges személyi körülményeik indokoltá teszik.

(5) A bérlet és a vele együtt lakó gyermeke, valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére bérletársi szerződés köthető, ha a gyermek, illetőleg az unoka:

- a) 18. életévét betöltötte, és
- b) a bérlettel legalább öt év óta életvitelszerűen együtt lakik.

7. Albérleti szerződés

34/H. § Céges lakás kivételével bérlet a lakást érvényesen albérletbe nem adhatja.

8. Lakbérrel, külön szolgáltatás díjával kapcsolatos rendelkezések

35. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a Lakástv. 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(2) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlet részüre az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait a szociális ellátások helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.

(3) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét az (1) bekezdés alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(4) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(5)¹ Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét a 2. melléklet tartalmazza. A képviselő-testület évente, az éves infláció hivatalos közzétételét követő soron következő ülésén felülvizsgálja és módosítja a bérleti díjak mértékét az éves infláció mértékével.

(6) A bérlet a lakásbérleti díjat – mely magában foglalja a lakbért, közös költséget, egyéb költséget -, havonta egy összegben, legkésőbb a tárgyhó 15. napjáig köteles az üzemeltető részére megfizetni.

(7) Az a bérlet, aki a tárgyévben a lakásbérleti díjat és a közüzemi díjat maradéktalanul befizette oly módon, hogy az az üzemeltető számláján legkésőbb a tárgyhó utolsó napján jóváírásra kerül, továbbá akire nézve az üzemeltető tárgyév december 31-i nyilvántartása szerint megállapítható, hogy lakásbérleti díj tartozása nincs - és ezt a tényt a szolgáltató igazolásával a tárgyévet követő év január 15-ig az üzemeltető felé bejelenti - úgy a

¹ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 18. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

december hónapra esedékes lakbér összegét az üzemeltető a következő havi lakásbérleti díjban jóváírja.

36. § (1) A bérlő köteles a lakással kapcsolatos, üzemeltető által nyújtott külön szolgáltatás díját megfizetni a bérlő általi igénybevételnek megfelelően.

(2) A külön szolgáltatás havi illetve fajlagos díját a bérleti szerződésben kell rögzíteni.

(3) Amennyiben a külön szolgáltatások díját – társasház esetén – a társasházi közös költség nem foglalja magában, úgy a bérleti szerződésben meghatározott díjat esedékességének megfelelően a bérlő az üzemeltető részére köteles megfizetni.

37. § (1) Ha a bérlő a lakásbérleti díj, a lakáshasználati díj, a külön szolgáltatások díja és egyéb, lakáshasználattal kapcsolatos költségek meg nem fizetéséből származó, bruttó 100.000,- Ft-ot – illetve ha az kevesebb, a három havi lakásbérleti díj összegét meghaladó tartozást halmoz fel, az üzemeltető köteles haladéktalanul, az önkormányzat nevében fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni.

(2) A lakásbérleti díj, a lakáshasználati díj, a külön szolgáltatások díja és egyéb, lakáshasználattal kapcsolatos költségek meg nem fizetéséből származó bruttó 200.000,- Ft összegű tartozás, vagy – ha az kevesebb - három havi lakásbérleti díj tartozás felhalmozása következtében, az üzemeltető a lakásbérleti szerződést felmondja, valamint elrendeli a lakás kiürítését, a tartozás behajtását. A lakás kiürítésére, a tartozás behajtására irányuló eljárásban az üzemeltető az önkormányzat nevében jár el.

Jelen bekezdésben meghatározott eljárások igazgatási szolgáltatási díjait, illetékeit, valamennyi egyéb költségét az üzemeltető viseli és azt a bérlőre átháríthatja.

9. Jogcím nélküli lakáshasználat

38. § (1) A lakást jogcím nélkül használó a tulajdonos részére köteles lakáshasználati díjat fizetni, mely a lakásra vonatkozó bérleti díjjal azonos összeg.

(2) Az üzemeltető köteles a lakáshasználót határidő tűzésével a lakás elhagyására felszólítani. Amennyiben a lakáshasználó határidőn belül az üzemeltető részére a lakást birtokba nem adja, úgy az önkormányzat nevében az üzemeltető köteles a megfelelő bírósági vagy hatósági eljárást megindítani.

(3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakásbérleti díj, lakáshasználati díj mértéke a lakbér 200 %-a, majd minden megkezdett hónapban 10 %-al, legfeljebb a lakásbérleti díj, lakáshasználati díj 300 %-ának mértékéig emelkedik. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

39. § (1) Az üzemeltető az önkényesen elfoglalt lakás esetében – beleértve a lakásra megkötött határozott időtartamú bérleti szerződés határozott időtartamának lejártát követően a lakás üzemeltető részére történő birtokbaadásának elmaradását is – jogosult és köteles haladéktalanul, de legkésőbb 60 napon belül bírósági eljárást kezdeményezni, kivéve, ha az üzemeltető a (2) bekezdés szerinti eljárást kezdeményezi.

(2) A tulajdonos nevében a Polgármester az üres lakás önkényes elfoglalásától számított hatvan napon belül a jegyzőtől is kérheti a lakás kiürítésének elrendelését.

(3) Az üzemeltető az (1) bekezdés szerinti, a Polgármester a (2) bekezdés szerinti intézkedéséről a Szociális és Lakásügyi Bizottságot annak soron következő ülésén tájékoztatni köteles.

IV. Fejezet

A lakásbérleti szerződés megszüntetésének szabályai

1. Bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

40. §¹ A bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését bármikor kérheti, melyről a Szociális és Lakásügyi Bizottság dönt. A bizottság e döntésével felhatalmazza az üzemeltetőt a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntető okirat aláírására.

2. Rendes felmondásra vonatkozó szabályok

41. § (1) A Szociális és Lakásügyi Bizottság a határozatlan időre szóló bérleti szerződést három hónapos felmondási idő mellett felmondhatja, amennyiben a bérlő számára cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére.

(2) Amennyiben a felajánlásra kerülő cserelakás komfortfokozata nem éri el a felmondással érintett lakás komfortfokozatát, úgy a bérlő legfeljebb három havi lakbér összegének megfelelő pénzbeli térítésre jogosult, amennyiben a cserelakásra hajlandó új bérleti szerződést kötni.

(3) Cserelakásra kötendő új bérleti szerződés legfeljebb öt éves határozott időtartamra jöhet létre.

(4) A Szociális és Lakásügyi Bizottság a bérleti szerződést úgy is felmondhatja, hogy a bérlő cserelakás helyett hat havi lakbér összegének megfelelő pénzbeli térítésben részesül, amennyiben a bérlőnek az üzemeltető vagy a tulajdonos felé a bérelt lakás használatával kapcsolatban tartozása nincs, és a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza.

(5) Ha a bérlőnek üzemeltető vagy a tulajdonos felé a bérelt lakás használatával kapcsolatban bármilyen jogcímen keletkezett tartozása van, a tartozás összegével csökkenteni kell a (4) bekezdés szerinti pénzbeli térítés összegét.

(6) Ha a bérlő a lakást nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza, a (4) bekezdés szerinti pénzbeli térítés összegét csökkenteni kell a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot visszaállítására fordított költségekkel.

3. Rendkívüli felmondásra vonatkozó szabályok

42. § (1) Az üzemeltető a Lakás tv.-ben foglalt rendkívüli felmondási okok bekövetkezése esetén a Lakás tv. szerinti felszólítási kötelezettségnek köteles eleget tenni, továbbá a bérleti szerződést felmondani, kivéve, ha a Lakás tv. 25. § (1) bekezdése szerinti felmondási ok alapján e rendelet szerint a lakásbérleti jogviszonyból eredő bérlői hátralék kezelésére egyéb intézkedés megtételére jogszabály alapján van lehetőség, és azzal az üzemeltető élni kíván.

(2)² Az üzemeltető az (1) bekezdésben megjelölt intézkedésiről 5 munkanapon belül köteles írásban tájékoztatni az Általános Igazgatási Osztályt.

(3)³ Amennyiben a bérleti szerződés felmondása kiskorú gyermeket nevelő családot érint, vagy a háztartásban gondnokolt személy is él, úgy az üzemeltető köteles a Heves Megyei Kormányhivatal Hatvani Járási Hivatalát értesíteni.

4. Szociális intézménybe való utalás esetére vonatkozó szabályok

43. §⁴ Szociális intézménybe utaláskor a bérlő bérleti szerződését az üzemeltetővel közös megegyezéssel szüntetheti meg.

¹ Módosította: 18/2015. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2015. június 27-től.

² Módosította: 55/2013. (XI. 1.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos: 2013. november 2-től.

³ Módosította: 18/2015. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos: 2015. június 27-től.

⁴ Módosította: 55/2013. (XI. 1.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos: 2013. november 2-től.

5. Szociális intézményből való elbocsátás esetére vonatkozó szabályok

44. § (1) A szociális intézményből elbocsátott személy kérelmére, részére a Szociális és Lakásügyi Bizottság köteles soron kívül a korábbi jogviszonyának megfelelően bérbe adott és azonos komfortfokozatú lakást biztosítani.

(2) Nem áll fenn az (1) bekezdés szerinti kötelezettség a szociális intézményből elbocsátott személlyel szemben, ha a korábbi bérleti szerződés 43. § szerinti megszüntetésétől számított egy éven túl bocsátották el a szociális intézményből.

5/A. Rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmatlanná váló lakások cseréje¹

44/A. §² (1) Ha szakértői vélemény alapján a lakás rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmatlanná válik és a tulajdonos a lakás rendeltetésszerű állapotának helyreállításáról nem tud vagy nem kíván gondoskodni, az üzemeltető a Szociális és Lakásügyi Bizottság döntése alapján e rendelet 11-13. §-ában foglaltak mellőzésével szociális alapon másik lakást ajánl fel a bérlőnek.

(2)³ Az (1) bekezdésben foglalt másik lakás felajánlásakor határozott idejű bérleti szerződés esetén a létrejövő új bérleti szerződés a határozott időtartam hátralévő idejére köthető.

(3)⁴ Amennyiben a bérlő az üzemeltető által felajánlott lakást nem fogadja el, úgy a bérleti szerződés megszűnik és a bérlő egy összegű térítésre jogosult, melynek összege a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmatlanná vált lakás négyzetméterének 5000 Ft-tal megszorított összege, de legalább 150 000 Ft. Az egyösszegű térítés összegéről a Szociális és Lakásügyi Bizottság dönt.

V. Fejezet

Nem lakáscélú helyiségek bérbeadásának szabályai

1. A bérbeadás általános szabályai

45. § (1)⁵ Nem lakáscélú helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az V. Fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2)⁶ Nem lakás célú helyiség bérlete tekintetében a 4. § (2) bekezdése szerinti bérbeadói jogokat a Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja, döntésének szakmai előkészítésében az üzemeltető mellett a Műszaki Iroda működik közre.

(3) Nem lakáscélú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés legfeljebb öt évi határozott időtartamra jöhet létre, melyet főszabály szerint meghosszabbítani nem lehet.

2. Bérbeadás jogcíme, bérleti díj megállapítására vonatkozó szabályok

46. § (1) Nem lakáscélú helyiség pályázat útján, illetve közérdekből adható bérbe.

¹ Kiegészítette: 62/2011. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos: 2011. december 17-től.

² Kiegészítette: 62/2011. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos: 2011. december 17-től.

³ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 19. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

⁴ Módosította: 51/2012. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2012. szeptember 1-től.

⁵ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 20. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

⁶ Módosította: 5/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos: 2016. március 1-től.

(2) Nem lakáscélú helyiség bérleti díjában a felek szabadon állapodnak meg. Pályázat útján történő bérbeadás esetében a Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a pályázati felhívásban minimális bérleti díjat köteles megállapítani, melytől alacsonyabb bérleti díj megajánlása a pályázati eljárás érvénytelenségét eredményezi.

3. Közérdekű bérbeadás szabályai

47. § (1) Nem lakáscélú helyiség közérdekből Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületében képviselettel rendelkező párt, jelölő szervezet részére, valamint közhasznú, vagy kiemelkedően közhasznú szervezetként nyilvántartásba vett szervezet részére adható bérbe, amennyiben azt közérdekű tevékenység végzésére kívánja bérbe venni.

(2) Közérdekből történő bérbeadás esetén a bérlő írásbeli kérelmére, az üzemeltető írásbeli javaslatára a Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a bérleti szerződés időtartamát egy alkalommal legfeljebb újabb öt év határozott időtartamra meghosszabbíthatja. A kérelmet az üzemeltető részére kell benyújtani.

(3) Közérdekű bérbeadás esetén a bérleti jog át nem ruházható, el nem cserélhető, albérletbe nem adható, rá bérlőtársi szerződés nem köthető, valamint a nem lakáscélú helyiségbe más személyt, szervezetet befogadni nem lehet.

4. Pályázat útján történő bérbeadás

48. §¹ (1) A pályázati eljárásra a 33. § megfelelően irányadó azzal, hogy a pályázatot a Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság írja ki, és bírálja el, továbbá a pályázó óvadék helyett megszerzési alapidíjat köteles fizetni a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg.

(2) Az alapidíj minimális összegét a Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a pályázati felhívásban köteles megadni, arra a pályázó pályázatában ajánlatot köteles tenni. A megajánlott alapidíj a 33. § (3) bekezdés b) pontjában megjelölt bírálati szempontként értékelendő.

5. A bérleti jog átruházására, cseréjére vonatkozó szabályok

49. § (1) Nem lakáscélú helyiség bérleti jogát érvényesen átruházni nem lehet.

(2) Nem lakáscélú helyiség bérleti joga kizárólag önkormányzati tulajdonú másik nem lakáscélú helyiség bérleti jogára cserélhető, amennyiben

a) a cserével érintett mindkét helyiség bérlőjének a bérleti jogviszonyból adódóan bármilyen jogcímen tartozása nem áll fenn; és

b) a nem lakáscélú helyiségek cseréjéhez a Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság nem lakáscélú helyiségek hasznosításával kapcsolatos koncepcióját figyelembe véve előzetesen hozzájárult.

(3) Nem lakáscélú helyiségek bérleti jogának cseréjénél a csere jogcímen létrejövő új bérleti szerződés a korábbi bérleti szerződésben meghatározott időtartam hátralévő idejére jön létre.

6. Albérletbe adás szabályai

50. § Nem lakáscélú helyiség érvényesen albérletbe nem adható.

7. Bérlőtársi szerződés megkötése

51. § Nem lakáscélú helyiségre érvényesen bérlőtársi szerződés nem köthető.

¹ Módosította: 5/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos: 2016. március 1-től.

8. Befogadás szabályai

52. § Nem lakáscélú helyiségbe más személyt, szervezetet érvényesen befogadni nem lehet.

9. Életvédelemre kijelölt helyiségek bérbeadása

53. §¹

VI. Fejezet

Lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok

1. Az elidegenítés általános szabályai

54. § (1) Lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítéséről a képviselő-testület jogosult dönteni.

(2) Lakásokat és nem lakáscélú helyiségeket független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték alatt elidegeníteni nem lehet.

(3) Lakásokat és nem lakáscélú helyiségeket elidegeníteni elővásárlási jog alapján az elővásárlásra jogosult, pályázat útján a legkedvezőbb ajánlatot benyújtó pályázó részére lehet.

(4)² Az (1) bekezdésben foglalt jogok és kötelezettségek gyakorlásához szükséges döntések előkészítése és végrehajtása a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Gazdálkodási Irodájának (a továbbiakban: Gazdálkodási Iroda) a feladata.

2. Lakás elidegenítése elővásárlási jog gyakorlása alapján

55. § (1) A lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

- a) a bérlet,
- b) a bérletársakat egyenlő arányban,
- c) a társbérlet az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában,
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) Nem gyakorolhatja elővásárlási jogát a bérlet, ha a szerződéskötés időpontjában adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van, illetve az üzemeltető vagy a tulajdonos felé a bérelt lakás használatával kapcsolatban bármilyen jogcímen keletkezett tartozása van.

(3) Annak a bérletnek a lakását, aki nyugdíjas vagy külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlet írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(4) Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult a lakás vételárát a szerződés megkötésekor egy összegben köteles megfizetni, azonban kérelmére a vételárra vonatkozóan részére 15 évig részletfizetést kell adni. A jogosult a részletfizetés időszaka alatt általa meghatározott összegű előtörlesztést teljesíthet a vételár-hátralék tökerésére vonatkozóan.

(5) Részletfizetés esetén a fennmaradó vételárát az éves inflációval megegyező mértékű kamattal emelten kell megfizetni. A fennmaradó vételár és járulékai terhére a lakásra jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell alapítani az önkormányzat javára, továbbá közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell készíteni, illetve az adásvételi szerződésben meg kell állapodni a zálogkötelezettel a zálogtárgy közös értékesítésének módjáról, valamint a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási

¹ Hatályon kívül helyezte: 18/2015. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 7. § (2). Hatályos: 2015. június 27-től.

² Módosította: 31/2014. (VIII. 20.) önkormányzati rendelet 3. § (5). Hatályos: 2014. szeptember 1-től.

értékesítéséről arra az esetre, amennyiben a fennmaradó vételár és járulékai megfizetése nem szerződésszerűen történik.

(6)¹ Forgalmi értéket képviselő vételárból le kell vonni a bérlő lakásra fordított és meg nem térített – rendes bérlői kötelezettségen kívül eső – értéknövelő beruházásainak értékét, amennyiben az értéknövelő beruházásokhoz a bérbeadó előzetesen hozzájárult.

56. § (1) A képviselő-testület döntése alapján elidegenítésre kerülő lakás és nem lakáscélú helyiség forgalmi értéket képviselő vételárának megjelölésével a Gazdálkodási Iroda köteles a döntéstől számított tizenöt napon belül az elővásárlásra jogosultat kiértesíteni, melyben legfeljebb harminc napos határidőt szab az elővásárlási jog gyakorlására a forgalmi értéket képviselő vételáron.

(2) Az elővásárlásra jogosult az (1) bekezdés alapján megjelölt határidőig köteles a forgalmi értéket képviselő vételáron vételi ajánlatot tenni, melyben a vételár megfizetésének módját is köteles megjelölni. Amennyiben az elővásárlásra jogosult vételi ajánlatában nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, akkor egy összegben köteles a vételárat megfizetni.

(3) Az elővásárlásra jogosult vételi ajánlatának kézhezvételétől számítva a feleknek harminc nap áll rendelkezésükre az adásvételi szerződés megkötésére. Az adásvételi szerződés tervezetének elkészítéséről, valamint az adásvételi szerződés valamennyi költségéről a vételi ajánlatot tett elővásárlási jogosult köteles gondoskodni.

(4) Amennyiben a vételi ajánlatot tett elővásárlásra jogosult hibájából az adásvételi szerződés nem jön létre, akkor az úgy minősül, mintha az elővásárlási jog gyakorlásával a jogosult nem kívánna élni.

3. Nem lakáscélú helyiség elidegenítése elővásárlási jog gyakorlása alapján

57. § (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került nem lakáscélú helyiségre más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

a) a bérlőt,

b) a bérlőtársakat egyenlő arányban.

(2) Nem gyakorolhatja elővásárlási jogát a bérlő, ha a szerződéskötés időpontjában adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.

(3) Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult a nem lakáscélú helyiség vételárát a szerződés megkötésekor egy összegben köteles megfizetni.

(4) Az elővásárlási jog gyakorlására az 55-56. §-ok megfelelően irányadók azzal, hogy az elővásárlásra jogosult vételi ajánlatában nem jogosult a vételár egy összegű megfizetésén kívül más megfizetési módot megjelölni.

4. Elidegenítés pályázat útján

58. § (1) Lakást és nem lakás célú helyiséget, amennyiben az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával nem élt vagy nem élhetett, vagy elővásárlási joggal nem érintett, elidegeníteni kizárólag zárt borítékos pályázat útján lehet.

(2) A tulajdonosi jogkör gyakorlója határozatában és a pályázati felhívásban köteles kellő részletességgel megnevezni azt az önkormányzati vagyont, melyet elidegeníteni kíván.

(3)² A pályázati felhívásban kötelező megjelölni az alábbiakat:

a) helyrajzi szám;

b) ingatlan pontos címe (utca, házszám, belterület vagy külterület);

c) közművel történő ellátottság meghatározása;

¹ Kiegészítette: 28/2011. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 14. §. Hatályos: 2011. július 2-től.

² Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 21. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

- d) ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett teher;
- e) ingatlan forgalmi értékét képviselő vételár.

A pályázati felhívást a helyben szokásos módon a Hatvani Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és a www.hatvan.hu honlapon kell közzé tenni.”

(4) A pályázati felhívásban a (3) bekezdésben foglaltakon túlmenően rögzíteni kell az ajánlati biztosíték mértékét és befizetésének módját, a beadási határidőt, az elbírálás időtartamát, a kiértékelés módját, az adásvételi szerződés megkötésének időpontját, az előnyben részesítés feltételeit, a további információk beszerzésének feltételeit, valamint a pályázat formai követelményeit.

(5) A pályázatok elbírálásánál előnyben részesül az a pályázó, aki a legmagasabb vételárat ajánlja meg.

(6) A pályázatokat zárt, a pályázati felhívásban megadott jelszó vagy azonosító kivételével jelzés nélküli borítékban kell benyújtani az előírt határidőig a Gazdálkodási Irodára. A pályázatok bontására a pályázati felhívásban megjelölt időpontban kerülhet sor. A pályázatok bontására a Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

(7) Döntésre a pályázatok bontásától számított harminc nap áll rendelkezésre, mely egy alkalommal legfeljebb tizenöt nappal meghosszabbítható. A döntésről valamennyi pályázót értesíteni kell a pályázati felhívásban meghatározottak szerint.

(8) Érvénytelen a pályázat, ha

- a) a megajánlott vételár a forgalmi értéket nem éri el,
- b) az előírt formai követelményeknek nem felel meg,
- c) a pályázó az ajánlati biztosítékot nem vagy nem megfelelő mértékben fizette meg, vagy
- d) a pályázó pályázatát az előírt határidő lejártá után nyújtja be.

(9) Eredménytelen a pályázati eljárás, ha értékelhető pályázat nem érkezik be, vagy a nyertes pályázó az adásvételi szerződés megkötésétől eláll.

(10)¹ A nyertes pályázó a szerződés aláírásakor, de legkésőbb a döntést követő 90 napon belül köteles az ingatlan vételárát megfizetni.

(11)² A nyertes pályázó a pályázat benyújtásával kötelezettséget vállal arra, hogy a pályázattal megszerzett lakást a szerződéskötést követő 5 éven belül felújítja és ennek megtörténtét az önkormányzat lakásügyi szervének 30 napon belül írásban bejelenti. A pályázó a pályázat benyújtásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az önkormányzat lakásügyi szerve a felújítás megtörténtének tényét a helyszínen ellenőrizze, ennek érdekében a lakásügyi szerv képviselőjét az ingatlanba beengedi.

(12)³ A pályázó a pályázat benyújtásával kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt lakásban kizárólag saját maga és

- a) házastársa,
- b) élettársa,
- c) egyeneságbeli rokona,
- d) örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermeke, vagy
- e) testvére lakhatását fogja biztosítani.

(13)⁴ A pályázó a pályázat benyújtásával kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt lakás funkcióját, rendeltetését a szerződéskötést követő 5 éven belül nem változtatja meg.

(14)⁵ A pályázó a pályázat benyújtásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a (11)-(13) bekezdésben foglalt kötelezettségvállalások biztosítására eladó önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba 5 évi határozott időtartamra elővásárlási és visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre.

¹ Módosította: 18/2015. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos: 2015. június 27-től.

² Kiegészítette: 11/2016. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2016. május 1-től.

³ Kiegészítette: 11/2016. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2016. május 1-től.

⁴ Kiegészítette: 11/2016. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2016. május 1-től.

⁵ Kiegészítette: 11/2016. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2016. május 1-től.

5. Önkormányzati Lakásalap, a lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítéséből származó bevételek felhasználása¹

59. § (1) Az önkormányzat Önkormányzati Lakásalap (a továbbiakban: Lakásalap) számlát kezel a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatai ellátása céljából a Lakástv. 62. §-ában foglaltak szerint.

(2) A Lakásalap számla az önkormányzat elkülönített költségvetési számlája, melyre

- a) az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítéséből származó bevételt,
- b) lakáscélú pályázaton elnyert támogatási összegből származó bevételt,
- c) az üzemeltetőnek a lakásokkal kapcsolatos feladatai ellátásából származó – ráfordításokkal csökkentett – bevételét kell befizetni.

(3) A Lakásalapban lévő forrás lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen

- a) új lakás építésére új vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakás, lakóház teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,
- h) a Lakástv. 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására,
- i) az állampolgár tulajdonában álló lakásra – ideértve az államosított lakást is – 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására használható fel.

59/A. § A Gazdálkodási Iroda folyamatosan figyelemmel kíséri a lakásértékesítésből származó bevételeknek a szerződés szerinti határidőre történő befizetéseinek teljesítését. Amennyiben a vételárrész befizetése a szerződésben meghatározott határidőre nem történik meg, a Gazdálkodási Iroda megteszi a vonatkozó jogszabályokban meghatározott intézkedéseket.

5/A. Adásvételi szerződés méltányosságából történő módosítása²

59/B. § (1) Különös méltánylást érdemlő esetben az elővásárlási jogosult vevő kérelmet terjeszthet elő a képviselő-testülethez a részletvétellel vásárolt lakás adásvételi szerződésének módosítása iránt azért, hogy a kérelem benyújtásakor hatályos rendeletnek megfelelően kerüljön a részlet és a kamatfizetés megállapításra, ha ennek alapján kedvezőbb részletfizetési és kamatfizetési feltételek állnak fenn a megkötött szerződésben foglaltaknál.

(2)³ Különös méltánylást érdemlő eset, ha az adásvételi szerződés megkötését követően a vevő, vagy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozója (a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1.§) testi épségében vagy egészségében tartósan és visszafordíthatatlanul olyan változás áll be, amellyel az adásvételi szerződés megkötésekor még nem számolhatott, és az emiatt kiesett jövedelem folytán a vételárrész fizetési kötelezettségének nem tud eleget tenni.

¹ Módosította: 15/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2017. május 29-től.

² Kiegészítette: 57/2012. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2012. szeptember 29-től.

³ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 22. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

(3) A kérelem benyújtásának további feltétele, hogy a vevőnek 5 havi vételárrészlet fizetésnél nagyobb elmaradása ne álljon fenn, és ne legyen az Önkormányzat felé köztartozása.

(4) Amennyiben a képviselő-testület a kérelemnek helyt ad, az adásvételi szerződést módosítani kell úgy, hogy az eddig befizetett törlesztő részletek a rendeletben szabályozott kamatfizetési feltételek szerint átszámításra kerüljenek. Az átszámított tőketörlesztés a vételárba beszámításra kerül, és az így kiszámított fennmaradó vételárhátralékot 15 év alatt kell megfizetni. Amennyiben az eredeti szerződés szerint a teljesítésből 15 évnél kevesebb van hátra, az átszámított vételárhátralékot ezen idő alatt kell megfizetni.

(5) Az Önkormányzatnak nincs visszafizetési kötelezettsége, ha az átszámított összeg alapján a vevő a vételárnál nagyobb összeget fizetett meg.

(6) A szerződés módosítására a rendelet szerződéskötésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni, különös figyelemmel az 55. § (5) bekezdésében foglaltakra azzal, hogy a szerződésmódosítással felmerülő költségeket az Önkormányzat viseli.

(7) Az adásvételi szerződés módosításáról a képviselő-testület dönt, a szerződésmódosítást a polgármester írja alá.

5/B. Lakásokra kötött adásvételi szerződések felbontására és nem lakáscélú helyiségekre kötött szerződések érvénytelensége esetén az elszámolásra vonatkozó szabályok¹

59/C. § (1) Amennyiben a részletvétellel vásárolt lakás tulajdonosának a részletfizetés tartama alatt anyagi vagy személyi körülményeiben olyan változás állt be amellyel az adásvételi szerződés megkötésekor még nem számolhatott, kérheti az önkormányzattól az adásvételi szerződés felbontását. Amennyiben a képviselő-testület a kérelemnek helyt ad, az adásvételi szerződést felbontja.

(2) Az adásvételi szerződés felbontásig esedékes vételárrészekbe beszámításra kerül a szerződés megkötésekor hatályos, piaci alapú bérleti díjnak megfelelő mértékű, az adásvételi szerződés szerinti vevő általi birtokbavételtől az önkormányzat részére történő birtokba adásig eltelt időre számított lakáshasználati díj összege.

(3) Ha a lakáshasználattal érintett időszak alatt a piaci alapú bérleti díj emelkedett, úgy ennek figyelembe vételével kerül a használati díj kiszámításra. Ha az adásvételi szerződés felbontásáig esedékessé vált vételárrészek összege alacsonyabb, mint a lakáshasználati díj összege, úgy a képviselő-testület kérelemre, méltányosságból a vételárrészek és a használati díj különbözetét elengedheti. Ha a vevő által befizetett vételárrészek összege meghaladja a használati díj összegét, úgy a különbözet visszatérítéséről a képviselő-testület rendelkezik.

(4) Ezen szabályok vonatkoznak arra az estre is, amennyiben a bíróság jogerős döntésével megállapítja az adásvételi szerződés érvénytelenségét, és az elszámolásról nem rendelkezik.

(5) Az önkormányzat tulajdonába a felbontás során visszakerülő ingatlanon az önkormányzat javára az eladás alkalmával a fennmaradó vételár és járulékai terhére bejegyzett jelzálogjogon, és elidegenítési és terhelési tilalmon kívül más teher, kötelezettség nem lehet.

59/D. § (1) Amennyiben az önkormányzat korábbi tulajdonát képező nem lakás célú ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló adásvételi szerződés érvénytelenségét a bíróság jogerős döntésével megállapítja, és az elszámolásról nem rendelkezik, úgy az alábbiak figyelembe vételével számolnak el a felek egymással.

(2) Abban az esetben, ha a tulajdonszerzést megelőzően a vevő bérlője volt az önkormányzati tulajdonú ingatlannak, úgy a bérleti jogviszony megszűnésétől az érvénytelenség megállapítását követő birtokbaadásig terjedő időre a vevő használati díj

¹ Kiegészítette: 23/2013. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2013. április 27-től.

fizetésére köteles, melynek mértéke az adásvételi szerződést megelőző bérleti jogviszonyban megállapított bérleti díj. Ha a használattal érintett időszak alatt a bérleti díj emelkedett úgy ennek figyelembe vételével kerül a használati díj kiszámításra.

(3) Az elszámolásról a képviselő-testület dönt.

VII. Fejezet

Átmeneti rendelkezések

60. §¹ (1)² A jelen rendelet hatálybalépésekor fennálló lakbér, lakáshasználati díj, külön szolgáltatások díja és egyéb, lakáshasználattal kapcsolatos költségek meg nem fizetéséből származó tartozás behajtására, amennyiben erre irányuló eljárás még nem indult, a 37. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Szociális alapon történő bérbeadás esetén a jelen rendelet hatálybalépését megelőzően megkötött bérleti szerződés úgy hosszabbítható meg, hogy a bérlet időtartama összességében nem haladhatja meg az öt évet.

60/A. §³

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

61. § (1) E rendelet 2011. április 2-án lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére, valamint az elidegenítésből származó bevételek felhasználására vonatkozó szabályokról szóló 45/2006. (XII. 15.) önkormányzati rendelete, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére, valamint az elidegenítésből származó bevételek felhasználására vonatkozó szabályokról szóló 45/2006. (XII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 43/2010. (XII. 17.) önkormányzati rendelete.

Hatvan, 2011. március 31.

dr. Szikszai Márta
jegyző

Szabó Zsolt
polgármester

¹ Módosította: 28/2011. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 15. §. Hatályos: 2011. július 2-től.

² Módosította: 5/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet 7. §. Hatályos: 2016. március 1-től.

³ Hatályon kívül helyezte: 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 3. § (2). Hatályos: 2017. április 3-tól.

Lakásbérleti szerződés tartalmi elemei
Lakásbérleti szerződés

amely alulírott napon és helyen létrejött

egyrésztől Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft. (székhely: 3000 Hatvan, Szepes Béla u. 2., képviseli: ügyvezető) mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó), másrésztől név (szül. hely, idő:, anyja neve:, lakik:) mint bérlő (a továbbiakban: bérlő) között alulírott napon és helyen..... jogcímen az alábbi tartalommal:

A bérleti szerződés alapja: számú határozat.

- 1.) Bérbeadó ezennel bérbe adja év...hó...nap napjától kezdődő hatállyal év...hó...nap napjáig tartó határozott időtartamra a(z) irányítószám helyiség, utca házszám szám alatti ... m² alapterületű, komfortfokozatú, helyiségek felsorolása elrendezésű lakását.
- 2.) Bérlő az 1. pontban meghatározott ingatlant bérbeadótól jelen okirat aláírásával egyidejűleg az ott megjelölt időpontig bérbe veszi. Bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés fennállása alatt köteles a lakásban életvitelszerűen lakni, a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát a bérbeadónak bejelenteni. Ha e bejelentési kötelezettségét elmulasztotta és a mulasztás okát a felhívást követően hitelt érdemlően igazolni nem tudja, vagy nem a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) 3. § (2) bekezdésében felsorolt ok folytán van távol a bérelt lakásból, a bérleti szerződését fel kell mondani.
- 3.) Bérbeadó a bérleményt bútorozatlan állapotban bocsátja a bérlő rendelkezésére. A bérlő a lakásban ingóságokat helyezhet el az ingatlan állagának sérelme nélkül. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával nyilatkozzák, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas, a komfortfokozatnak megfelelő lakberendezésekkel rendelkezik.
A lakáshoz tartozó helyiségek felsorolását és azok alapterületét jelen okirat 1. melléklete, a lakás berendezési tárgyait és tartozékait leltárként jelen okirat 2. melléklete tartalmazza.
- 4.1.) A lakás lakbérét bérbeadó rendeletben határozza meg, mely alapján a bérleti jogviszony létrejöttékor a bérleti díj,- Ft/hó. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a lakás használatáért megállapított és általa jelen okirat aláírásával elfogadott alaplakbér és üzemeltetési költség együttes összegét előre, egy összegben minden naptári hónap 15. napjáig a lakás üzemeltetőjének (Hativani Gazdasági Szolgáltató Kft. székhely: 3000 Hatvan, Szepes Béla u. 2.) készpénz-átutalási csekken vagy átutalással megfizeti. Késedelmes fizetés esetén a bérlő a mindenkor hatályos jegybanki alapkamat összegével azonos mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a bérbeadó részére.
- 4.2.) Bérlő jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete évente, az éves infláció hivatalos közzétételét követő soron következő ülésén felülvizsgálja és módosítja a bérleti díj mértékét az éves infláció mértékével és ez alapján változik a bérleti díj.
- 4.3.) A szerződés megkötésekor bérlő havi alaplakbérnek megfelelően-Ft összeget, azaz forint összeget óvadék jogcímen köteles megfizetni, mely összeg a bérleti jogviszony megszűnésekor, kamat nélkül jár vissza a bérlőnek, amennyiben a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas - szerződés szerinti állapotban - kerül vissza a bérbeadó birtokába. A felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó jogosult ezen óvadék összegéből a szerződés megszűnésekor a bérlőnek a meg nem fizetett

¹ Módosította: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 23. § (1). Hatályos: 2021. január 1-től.

- lakbér, üzemeltetési költség, közüzemi díj, leltári hiány és a rendeltetés ellenes használatból eredő helyreállítási költség jogcímen felmerülő tartozást levonni.
- 5.) Bérbeadó a lakást a lakásberendezésekkel és tartozékokkal együtt jegyzőkönyv alapján, az abban megjelölt állapotban és időpontban a bérlő birtokába adja, mely naptól kezdve a bérlőt terheli a lakbérközlő lapon megállapított lakbér és közüzemi díj megfizetésének kötelezettsége.
- 6.) Bérlő a lakást rendeltetésének megfelelően köteles használni. Felelős minden olyan kárért, mely a rendeltetésellenes, szerződésellenes és jogszabályellenes használat következménye.
Bérlő saját költségén gondoskodik a jelen okirat 2. mellékletében foglalt berendezések és tartozékok tisztántartásáról, továbbá a jelen okirat 3. mellékletében felsorolt berendezések és tartozékok felújításáról, karbantartásáról, pótlásáról, cseréjéről.
Bérbeadó a bérleményt tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja bérlő birtokába, aki köteles ezen állapotot jelen okirat hatálya alatt fenntartani, és a szerződés megszűnésekor a jelen okirat 2. mellékletében foglalt berendezésekkel és tartozékokkal együtt ugyanilyen állapotban bérbeadó részére visszaadni.
A bérleti szerződés érvényességi ideje alatt nem indokolt elhasználódásból, továbbá a rendeltetésellenes, szerződésellenes, jogszabályellenes használatból eredő, illetve az egyéb jogellenesen okozott károkat bérlő a szerződés megszűnése után köteles haladéktalanul kijavíttatni vagy annak költségét a bérbeadó részére megtéríteni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot évente egy alkalommal, munkanapokon, a bérlő nyugalmának zavarása nélkül ellenőrzi.
- 7.) Szerződő Felek jogosultak jelen bérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor írásban megszüntetni. Bármelyik fél a másik fél jelen szerződésben, valamint a vonatkozó jogszabályokban meghatározott szerződéses kötelezettségei súlyos megszegése esetén – jogosult azonnali hatályú felmondással jelen szerződést felmondani.
- 8.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakástörvény, valamint Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelete irányadó.
- 9.) A bérlő a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a(z) azonosító kód szerinti tanúsítványt, illetve annak másolatát a bérbeadó a szerződés megkötését megelőzően bemutatta részére az ingatlan szemrevételezésekor és azt megtekintette. A bérlő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt, illetve annak másolatát a bérbeadótól átvette.
- Jelen szerződést Szerződő Felek elolvasás és kellő megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt tanúk előtt jóváhagyólag aláírják.

Mellékletek:

1. A lakáshoz tartozó helyiségek listája és alapterülete
 2. A lakás berendezési tárgyai és tartozékai (leltár)
 3. Felújítási, karbantartási, pótlási és cserélési kötelezettséggel érintett berendezési tárgyak és tartozékok
 4. A bérlő és a szerződés alapján vele a lakásba együtt költözők neve és személyes adatai
- Hatvan, szerződés kelte

Bérbeadó
Előttünk mint okirati tanúk előtt:

1.
Név:
Aláírás:
Lakcím:

Bérlő
2.
Név:
Aláírás:
Lakcím:

Lakások bérleti díja

2016. május 1-től az 1 m²-re eső 415 Ft/m² költségelvű lakbér alap valamennyi lakbér számítás alapja, ez határozza meg a bérletkötők által fizetendő bérleti díjakat, illetve a lakbérhez igényelhető támogatásokat.

Szociális alapon megállapított díjak

- Szociális bérlakások
- Szükséglakások
- Önkormányzati tulajdonosi érdek alapján bérbe adott lakások
- Nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkezők érdekében történő bérbeadás
- Politikailag üldözötteknek bérbe adott lakások

Bérleti díj

Félkomfortos	140.- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	75.- Ft/m ² /hó
Komfortos	255.- Ft/m ² /hó
Komfortos egyéb	205.- Ft/m ² /hó
Összkomfortos	305.- Ft/m ² /hó
Szociális fecske	205.- Ft/m ² /hó
Nehéz helyzetű	445.- Ft/m ² /hó

Költségelven megállapított díjak

- A 15. § szerinti felülvizsgálat alapján bérbe adott lakások
- Szükséglakások (ha nem tartozik a szociális alapba)
- Önkormányzati tulajdonosi érdek alapján bérbe adott lakások (ha nem tartozik a szociális alapba)
- Nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkezők érdekében történő bérbeadás (ha nem tartozik a szociális alapba)
- Közérdekből bérbe adott lakások
- Politikailag üldözötteknek bérbe adott lakások (ha nem tartozik a szociális alapba)

Bérleti díj

Félkomfortos	230.-Ft/m ² /hó
Komfortos	405.-Ft/m ² /hó
Komfortos egyéb	290.-Ft/m ² /hó
Összkomfortos	465.-Ft/m ² /hó
Nehéz helyzetű	465.-Ft/m ² /hó
Közérdekű összkomfortos	475.- Ft/m ² /hó
Közérdekű komfortos	415.- Ft/m ² /hó
Közérdekű félkomfortos	415.- Ft/m ² /hó

Piaci alapon megállapított díjak

- Munkahelyteremtés és munkahelymegőrzés elősegítése érdekében bérbe adott lakások
- Céges lakások
- Pályázat útján bérbe adott lakások

¹ Módosította: 43/2020. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2021. január 1-től.

Bérleti díj

Céges	1030.-Ft/m ² /hó
Pályázat útján összkomfortos	675.-Ft/m ² /hó
Pályázat útján komfortos	615.-Ft/m ² /hó

3. melléklet a 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelethez¹

¹ Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

3/A. melléklet a 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelethez¹

¹ Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

3/B. melléklet a 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelethez¹

¹ Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

4. melléklet a 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelethez¹

¹ Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

5. melléklet a 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelethez¹

¹ Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

6. melléklet a 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelethez¹

¹ Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

7. melléklet a 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelethez¹

¹ Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

8. melléklet a 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelethez¹

¹ Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

9. melléklet a 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelethez¹

¹ Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.

1., 1/A., 2., 2/A., 3-5., 5/A., 6-7. sz. függelék¹

¹ Hatályon kívül helyezte: 30/2020. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (2). Hatályos: 2021. január 1-től.