

TAMÁSI VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

- a 35/2020. (X. 29.), 43/2020. (XII. 17.) önkormányzati rendeletével módosított -

32/2020. (X. 1.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről

(módosításokkal egységes szerkezetben)

Tamási Város Önkormányzati Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a), e) pontjaiban és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről az alábbi rendeletet alkotja.

I. Rész

Általános rendelkezések

1. §

- (1) E rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonát képező minden – e rendelet 1. számú mellékletében meghatározott – lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.
- (2) A képviselő-testület az (1) bekezdésben szereplő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával, valamint elidegenítésével kapcsolatos bérbeadási feladatok ellátásával – a (4) bekezdésben foglalt bérlő kiválasztásának kivételével – a Tamási Vagyongazdálkodó Kft-t¹ (a továbbiakban: bérbeadót) bízta meg működtetésre történő átadás jogcímén.
- (3) A bérbeadó a (2) bekezdés szerinti feladatokról évente, írásban tájékoztatást ad a képviselő-testületnek.
- (4) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérlő kiválasztásának jogát a humánpolitikai bizottság gyakorolja.
- (5) Ahol e rendeletben illetékes bizottság szerepel, azon a pénzügyi, városfejlesztési és idegenforgalmi bizottságot kell érteni.

II. Rész

A lakásbérlet szabályai

I. Fejezet

A lakásbérlet létrejötte

2. §

- (1) Önkormányzati bérlakást az alábbi jogcímeken lehet **bérbe adni**:
 - a) pályázat útján,
 - b) szociális helyzet alapján,
 - c) bérlőkiválasztási jog alapján,
 - d) lakásgazdálkodási feladatok keretében,
 - e) közérdekű feladatok megoldása érdekében,
 - f) másik lakás juttatására vállalt kötelezettség alapján,

¹ Módosította: 35/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2020. november 1. napjától.

- g) törvényi kötelezettség alapján,
- h) méltányossági okból,
- i) fiatalok garzonházaként.

(2) Önkormányzati bérlakást nem lakás céljára bérbe adni csak kivételesen, e rendelet szabályai szerint lehet.

(3) Önkormányzati tulajdonú lakásra megkötött lakásbérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségét a bérlő viseli.

(4) Önkormányzati tulajdonú lakásra megkötött lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell azt, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitel szerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles előzetesen írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet.

Bérbeadás pályázat útján

3. §

(1) Pályázat útján – legfeljebb 5 évi időtartamra – bérbe adni a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a megüresedő lakásokat lehet. A határozott idő lejártát követően, amennyiben a volt bérlő erre igényt tart, és a bérbeadó szerint erre érdemes, továbbá lakbértartozása nincsen, a bérbeadó – pályázat kiírása nélkül - legfeljebb újabb 5 éves időtartamra ismételten bérleti szerződést köthet vele.

(2) A *TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció* keretében felújított és kialakított szociális bérlakások esetében legfeljebb 1 évre köthető bérleti szerződés. A határozott idő lejártát követően, amennyiben a volt bérlő erre igényt tart, és a bérbeadó szerint erre érdemes, továbbá lakbér-, rezi- és közös költség tartozása nincsen, a bérbeadó – pályázat kiírása nélkül - legfeljebb újabb 3 éves időtartamra ismételten bérleti szerződést köthet vele, azzal a feltétellel, hogy a szociális alapon megállapított lakbér összege évente felülvizsgálatra kerül.

(3) Nem lehet pályázat útján bérbe adni azokat a megüresedő lakásokat, amelyekre

- a) más szervnek bérlőkiválasztási joga áll fenn;
- b) önként vállalt elhelyezési kötelezettség,
- c) közérdekű elhelyezés,
- d) lakásgazdálkodási feladatok végrehajtása érdekében szükség van,
- e) nem lakás céljára szolgáló kivételes bérbeadás érdekében szükség van.

4. §

(1) A lakás bérleti jogának megszerzésére irányuló pályázatot – a lakás megüresedését követő 15 napon belül – a bérbeadó írja ki.

(2) A pályázati hirdetményt a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és a helyben szokásos módon kell közzétenni. A hirdetménnyel kapcsolatos teendőket a lakásgazdálkodásért felelős szervezet (bérbeadó) teszi közzé és felügyeli.

(3) A pályáztatás a hasznosítani kívánt lakás lakbérére irányul.

(4) **A pályázati hirdetménynek az alábbiakat kell tartalmaznia:**

- a) a hasznosítani kívánt lakás címét és műszaki paramétereit,
- b) a pályázati ajánlat benyújtására jogosultak körének meghatározását,
- c) annak megjelölését, hogy a pályázat mire irányul, a licit alapját képező összeg meghatározását,
- d) az arra történő felhívást, hogy az ajánlatban igazolni vagy valószínűsíteni kell, hogy a pályázó képes az általa ajánlott összeg megfizetésére,

- e) igazolást arról, hogy a pályázat benyújtásakor a pályázónak és a vele költözni szándékozó nagykorú személyeknek közüzemi (víz, villamosenergia, gáz) díj, valamint társasházi közös költség hátraléka nem áll fenn
 - f) a pályázó jogainak ismertetését,
 - g) tájékoztatást a pályázat költségeinek viseléséről
 - h) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét,
 - i) a pályázati tárgyalás helyének és idejének megjelölését,
 - j) a pályázati eredmény megállapításának módjáról szóló tájékoztatást.
- (5) Pályázati ajánlat benyújtására az a személy jogosult, akinek Tamási városban lakóhelye vagy tartózkodási helye, vagy munkahelye van.
- (6) Az ajánlattevő a pályázat benyújtásával egyidejűleg pályázati biztosítékot köteles fizetni.
- (7) Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a biztosítékot elveszti, az a kiírót illeti meg.
- (8) A pályázati biztosíték összege: a hasznosítani kívánt lakás háromhavi lakbérére, de legalább hússzezer forint.
- (9) A pályázati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, illetőleg az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása, valamint elbírálása után vissza kell fizetni.
- (10) A pályázati biztosítékot a nyertes pályázónak nem kell visszafizetni, az a 25. § alapján fizetendő óvadék összegébe beszámításra kerül.
- (11) A kiíró köteles biztosítani a pályázatot lakás megtekinthetőségének lehetőségét.

5. §

- (1) A pályázati hirdetményben az ajánlatok benyújtására meghatározott idő a hirdetés megjelenésétől számított 30 napnál hosszabb nem lehet.
- (2) A pályázati ajánlatokat zárt borítékban a pályázatot kiíróhoz kell benyújtani.
- (3) **A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:**
- a) a pályázó nevét és pontos lakcímét (munkahelyét),
 - b) a lakbér mértékére vonatkozó ajánlatát
 - c) a 4. § (4) bekezdés d) és e) pontjaiban írtakat.
- (4) **Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha**
- a) olyan személy nyújtotta be, aki nem volt jogosult az ajánlat benyújtására,
 - b) a kiírásban meghatározott időn túl nyújtották be,
 - c) a pályázati biztosítékot a pályázó nem fizette be,
 - d) a pályázat nem tartalmazza a (3) bekezdésben foglaltakat.

6. §

- (1) A **pályázati tárgyaláson** a kiíró képviselője (a továbbiakban: kiíró), - esetleg az illetékes bizottság elnöke vagy tagja -, és a pályázók jelenlétében a zárt borítékokat felbontja, jegyzőkönyvbe rögzíti az ajánlatokat és az esetleges más fontos tényeket.
- (2) A pályázati tárgyaláson a kiíró kihirdeti a pályázat eredményét, vagy az ok megjelölésével 15 nappal elhalasztja azt, illetve eredménytelennek nyilvánítja a pályázatot.
- (3) Az eredményhirdetés elhalasztása esetén a megismételt tárgyalásra a kiíró – az időpont és a hely megjelölésével – azonnal meghívja a jelenlévőket, illetve értesíti a távollévő pályázókat. Ha a megismételt tárgyalásig nem sikerül megnyugtatóan rendezni a halasztás okául szolgáló tény vagy körülményt, akkor a kiíró a megismételt tárgyaláson eredménytelennek nyilvánítja a pályázatot.

(4) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződést a bérbeadóval az eredményhirdetést követő 15 napon belül nem köti meg, a bérbeadó jogosult a második helyezett pályázóval 30 napon belül szerződést kötni.

7. §

(1) Mellőzhető a pályázati eljárás lefolytatása az 1. számú melléklet I. 16. pontjában szereplő lakás esetében azzal, hogy a bérbeadónak a lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítania, hogy az ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(2) Különös méltánylást érdemlő esetben, kivételesen, az illetékes bizottság pályázati eljárás lefolytatása nélkül is dönthet lakás bérbeadásáról.

Bérbeadás szociális helyzet alapján

8. §

(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra azok a büntetlen előéletű magyar állampolgárok, továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek jogosultak,

a) akik családjában – a velük költöző családtagokat alapul véve – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori legalacsonyabb összegű sajátjogú öregségi nyugdíjminimumot, egyedülálló személy esetén pedig annak másfélszeresét.

b) A *TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció keretében* felújított és kialakított szociális bérlakások esetében pályázatot csak a legalább 1 éve életvitel szerűen szegregátumban/szegregációval veszélyeztetett területen élők nyújthatnak be. Az életvitelszerű ott tartózkodást lakcímkártya hiányában a jegyző igazolhatja.

(2) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati lakás bérbevételére az a személy,

a) akinek tulajdonában lakás vagy lakás céljára hasznosítható más épület, építmény van, illetve ilyen hasznosításból jövedelemmel vagy egyéb jelentősebb forgalomképes vagyonnal rendelkezik;

b) aki önkormányzati lakásbérletét az igénybejelentést megelőző 5 éven belül közös meg egyezéssel szüntette meg;

c) akinek az önkormányzattal szemben köztartozása, illetve akinek az önkormányzat vagy a bérbeadó felé fennálló – az adós által elismert vagy jogerős bírósági határozaton alapuló - tartozása van.

(3) Az elbírálásál előnyt élvez a Tamásiban lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkező személy.

(4) E rendelet alkalmazása szempontjából jelentősebb forgalomképes vagyon: az üdülő, tanya-épület, beépíthető lakó- vagy üdülőtelek, illetőleg minden egyéb ingó- vagy ingatlanvagyon, amelynek az értéke meghaladja a mindenkori legalacsonyabb összegű sajátjogú öregségi nyugdíj összegének az ötvenszeresét, és amelynek hasznosítása, értékesítése nem veszélyezteti a vagyonnal rendelkező megélhetési feltételeit.

9. §

(1) A bérbeadó szociális helyzet alapján – a (7) bekezdésben foglaltak kivételével – csak olyan lakásra köthet bérleti szerződést, amely a bérlő jogos lakásigénye felső határát nem haladja meg.

(2) A *TOP-4.3.1-15 pályázat keretében felújított és kialakított szociális bérlakások* esetében ezen feltételek a pályázat felhívásában meghatározott előírásokra tekintettel kell teljesülniük.

(3) A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba együtt költözők számát kell figyelembe venni.

(4) Az együtt költöző személyek számának megállapítása során fiatal házaspár (mindkét fél 35 éven aluli) esetében legfeljebb két születendő gyermek is figyelembe vehető.

(5) A **jogos lakásigény mértéke:**

- a) két személyig: egy – két lakószoba,
- b) három személy esetében: másfél – két és fél lakószoba,
- c) négy személy esetében: kettő – három lakószoba.

Minden további személy esetében fél szobával nő a lakásigény mértékének alsó és felső határa.

(6) A *TOP-4.3.1-15 pályázat keretében* felújított és kialakított szociális bérlakások esetében a pályázati Felhívás alapján a jogos lakásigény:

- 1 fő esetén minimum 30 m²
- 2 fő esetén minimum 30 m²
- 3 fő esetén minimum 35 m²
- 4 fő esetén minimum 40 m²
- 5 fő esetén minimum 48 m²
- 6 fő esetén minimum 55 m²

Minden további költöző esetén +5 m²/fő hasznos alapterületet kell biztosítani.

(7) A lakásigény mértékének felső határa egy lakószobával emelhető, amennyiben a bérlő vagy a vele együtt költöző családtagjai között olyan tartós megbetegedésben szenvedő van, akinek elkülönítése feltétlenül szükséges, illetve állandó ápolása, gondozása csak külön szobában biztosítható (pl. idült fertőző beteg).

10. §

(1) A **szociális helyzet alapján történő bérbeadás iránti kérelmeket** (a továbbiakban: bérleti ajánlat) a 2. számú melléklet szerinti formanyomtatványon kell benyújtani a bérbeadóhoz.

(2) A bérleti ajánlathoz csatolni kell:

- a) az együtt költöző személyek jövedelmi igazolásait,
- b) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot,
- c) tartós egészségkárosodás esetén a háziorvos erről szóló igazolását.

A jövedelemszámításnál irányadó időszak a havonta rendszeresen mérhető jövedelmeknél a bérleti ajánlat megtételét megelőző három hónap, egyéb jövedelmeknél egy év. A számításnál az összeköltözők jövedelmét együttesen kell figyelembe venni.

(3) A bérbeadó a bérleti ajánlatot – amennyiben az megfelel a rendeletben előírtaknak – nyilván tartásba veszi és erről az ajánlattevőt 8 napon belül értesíti. Amennyiben a bérleti ajánlat a rendeletben előírtaknak nem felel meg, arról az ajánlattevőt értesíteni kell.

(4) A bérbeadó a benyújtott ajánlatokat időrendi sorrendben köteles nyilvántartani.

(5) A bérbeadó – nyilvántartása alapján – minden évben lakásigénylési névjegyzék-tervezetet köteles készíteni.

(6) A tervezet elkészítésénél elsősorban a bérleti ajánlat benyújtásának idejét kell figyelembe venni. Ettől eltérni csak kivételes esetben lehet, ha az ajánlattevő:

- a) a szükséglakás követelményeinek meg nem felelő körülmények között lakik,
- b) saját háztartásában három vagy több gyermek eltartásáról gondoskodik,
- c) lakásában több személy van kitéve – megfelelő elkülönítés hiányában – fertőző betegség veszélyének
- d) a bérleti ajánlat a *TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukcióban* felújított és kialakított szociális bérlakásra irányul
- e) a helyi önkormányzati fenntartású intézmény alkalmazottja vagy hivatalának köztisztviselője, illetve önkormányzati dolgozó, vagy önkormányzati cég dolgozója.

(7) A lakásigénylési névjegyzék-tervezetre felvett családok iratanyagát a bérbeadó minden év február 1. napjáig megküldi a polgármester részére.

- (8) A polgármester a humánpolitikai bizottsággal együttműködve minden év március 15. napjáig környezettanulmányt végez a tervezetben szereplő családoknál.
- (9) A polgármester – a humánpolitikai bizottság véleményére figyelemmel – minden év március 31. napjáig nyilatkozik a bérbeadónak, hogy az egyes ajánlattevőknek a lakásigénylési névjegyzék-re történő felvételét mennyiben tartja indokoltnak.
- (10) A bérbeadó a megküldött vélemények figyelembevételével véglegesen összeállítja a lakásigénylési névjegyzék-tervezetet és azt minden év május 31. napjáig a képviselő-testület elé terjeszti jóváhagyásra.
- (11) A képviselő-testület által jóváhagyott lakásigénylési névjegyzék közszemlére tételéről a bérbeadó köteles gondoskodni.
- (12) A bérbeadó **szociális helyzet alapján** csak azzal a személlyel (személyekkel) köthet bérleti szerződést, aki (akik) a képviselő-testület által jóváhagyott lakásigénylési névjegyzéken szerepel (szerepelnek).
- (13) A bérleti szerződések megkötése a jóváhagyott lakásigénylési névjegyzék szerinti sorrendben történhet. Kivételt képez, ha idő közben a kérelmező jövedelmi viszonyában vagy családi állapotában (jogosultság fennállásában) változás történik.
- (14) A bérleti szerződés megkötése előtt a bérbeadó ismételten köteles megvizsgálni az ajánlattevő jogosultságának fennállását.
- (15) A lakásigénylési névjegyzéken szereplők jövedelmében utólag bekövetkezett – e rendeletben szabályozott összeg felső határának 15 %-át meg nem haladó – növekedést figyelembe venni nem kell.
- (16) A *TOP-4.3.1-15 konstrukcióban* felújított és kialakított szociális bérlakások esetében minden év február 1-ig be kell nyújtani a szociális lakbér felülvizsgálathoz szükséges jövedelemigazolásokat.

Bérbeadás bérlőkiválasztási jog alapján

11. §

- (1) Amennyiben olyan lakás üresedik meg, amelyre bérlőkiválasztási jog áll fenn, a bérbeadó a megüresedésről haladéktalanul köteles értesíteni a jogosultat.
- (2) A jogosult az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles a lakás bérlőjét kiválasztani és erről a bérbeadót értesíteni.
- (3) A bérlőkiválasztási jog gyakorlásáig üresen tartott önkormányzati bérlakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, a kiválasztásra jogosult szervet terhelik.
- (4) Amennyiben a jogosult a megadott határidőn belül bérlőkiválasztási jogával nem élt, a lakás hasznosításáról a bérbeadó gondoskodik.

Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok keretében

12. §

A bérbeadó az önkormányzati lakás bérlőjével a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti, melyről az illetékes bizottság dönt.

Bérbeadás közérdekű feladatok megoldása érdekében

13. §

- (1) A bérbeadó az illetékes bizottság által önkormányzati érdekből bérlőként kijelölt személlyel köteles a bérleti szerződést megkötni.
- (2) Önkormányzati érdekből bérlőként az a személy jelölhető ki, aki a helyi önkormányzati fenntartású intézmény alkalmazottja vagy hivatalának köztisztviselője, illetve más közfeladatot ellátó szervezet alkalmazottja.
- (3) Az illetékes bizottság nem jelölhet ki bérlőként olyan személyt, akinek a városban megfelelő lakhatási lehetősége van.
- (4) A bérbeadó a bérlőként kijelölt személlyel csak az intézménynél fennálló, és a bérlőként kijelölésre okot adó munkaviszonyának időtartamára szóló bérleti szerződést köthet.
- (5) Más közfeladatot ellátó szervezet alkalmazottjának bérlőként való kijelölése esetén csak a kijelölésre okot adó helyi munkaviszonya idejére köthető vele bérleti jogviszony azzal, hogy ezt megelőzően a közfeladatot ellátó szervezet köteles a bérelt lakás két évi bérleti díjának megfelelő pénzbeli hozzájárulást az önkormányzatnak megfizetni. A pénzbeli hozzájárulás nem jár vissza és csak egyszeri bérleti jogviszonyra jogosít fel.

14. §

A bérbeadó az önkormányzati érdekből kisajátításra kerülő ingatlan használójával – amennyiben a kisajátításról szóló jogszabály cserelakás biztosítását írja elő – köteles a cserelakásként felajánlott önkormányzati bérlakásra határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötni.

Bérbeadás másik lakás biztosítására vállalt kötelezettség alapján

15. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradt élettárs, testvér és unoka másik lakás bérbeadására tarthat igényt, ha
 - a) a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlővel ténylegesen, életvitel szerűen legalább 5 évig a lakásban együtt lakott és a lakásba történő befogadáshoz a bérbeadó hozzájárult, és
 - b) szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérbevételére jogosult.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározottak személyek részére csak olyan lakást adhat bérbe, amely jogos lakásigényük felső határát nem haladja meg. A *TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció keretében* felújított és kialakított szociális bérlakások esetében az (1)-(2) bekezdések alkalmazásában a 9. § (6) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni.
- (3) A lakásban jogcím nélkül visszamaradt olyan személyek részére, akik másik lakásra tarthatnak igényt, az általuk használt lakást kell bérbe adni, ha a lakásban a bérleti jogviszony megszűnése után nem maradt vissza olyan személy, aki a bérleti jogviszony folytatására jogosult és a lakás megfelel a (2) bekezdésben foglalt feltételnek.
- (4) Ha a bérleti jogviszony megszűnése után több olyan személy maradt vissza a lakásban jogcím nélkül, aki másik lakásra tarthat igényt, részükre bérlőtársi bérleményként csak egy lakást lehet bérbe adni.

16. §

Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, akkor az elhelyezésre jogosultat legfeljebb komfortos, a jogos lakásigénye mértékének alsó határát meg nem haladó nagyságú lakás illeti meg, pályázat nélkül, ha a bérbeadó ilyen lakással rendelkezik.

Bérbeadás törvényi kötelezettség alapján

17. §

Szociális intézményből elbocsátott olyan személy, aki az intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat javára, csak akkor tarthat igényt megfelelő és beköltözhető lakás bérbeadására, ha a részére kifizetett pénzbeli térítést és annak – a Polgári Törvénykönyv szerint a pénztartozásokra megállapított és a kifizetéstől számított – kamatait a bérleti szerződés megkötése előtt visszafizeti.

Méltányossági okból történő bérbeadás

18. §

- (1) Méltányossági okból határozott idejű bérleti jogviszony létesíthető azzal a jóhiszemű, jogcím nélküli használóval (volt bérlővel), akinek a munkakörhöz kötött határozott idejű bérleti jogviszonya nem neki felróható okból szűnt meg.
- (2) A méltányossági ok fennállását a humánpolitikai bizottság állapítja meg.
- (3) A méltányossági okból létesítendő bérleti jogviszony – a humánpolitikai bizottság döntését követő 30 napon belül – a bérbeadóval megkötött szerződés aláírását követő 5 évre létesül.
- (4) A méltányossági okból határozott időre létesített bérleti jogviszony lejártakor a bérlő a lakást köteles kiürítve visszaadni a bérbeadónak, ezért cserelakásra vagy anyagi ellenszolgáltatásra nem tarthat igényt.

Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára történő bérbeadása

19. §

- (1) Önkormányzati bérlakást nem lakás céljára bérbe adni kivételesen lehet akkor, ha
 - a) a lakás bérlakásként való hasznosítása pályázati úton sikertelen volt, és
 - b) a lakás műszaki, fenntartási stb. jellemzői alkalmassá teszik a más célú (pl. üzlet, iroda) hasznosítást, ugyanakkor a bérlakásként való hasznosításra kevésbé alkalmas, és
 - c) a más célú hasznosítás nem zavarja a szomszédos lakások rendeltetésszerű használatát és
 - d) a más célú hasznosításra való bérbeadás előtt a helyiség két évi (leendő) bérleti díjának megfelelő pénzbeli hozzájárulást a bérlő az önkormányzatnak megfizet.
- (2) A bérlakás más célú hasznosítását az illetékes bizottság engedélyezi, ami nem helyettesíti a használati mód változását engedélyező építéshatósági eljárást, illetve a működési engedély megszerzésére irányuló eljárást.
- (3) Az igényléshez a 3. számú melléklet szerinti, bérletre vonatkozó formanyomtatvány kitöltése szükséges.

Fiatalok garzonházaként történő bérbeadás

20. §

- (1) **Fiatalok garzonházaként** adhatók bérbe a **Kossuth tér 5.** szám alatti ingatlanban található bérlakások (a továbbiakban: bérlakás).
- (2) A bérlakás olyan fiatal részére adható bérbe
 - a) aki a 35. életévét nem töltötte be, állandó jellegű kereseti tevékenységet végez, házas vagy

- b) élettársi kapcsolatban áll, és vállalja az e rendelet szerinti lakáscélú előtakarékoságot, illetve
- c) felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatán tanul és házas, vagy élettársi kapcsolatban él.

(3) A bérbeadás során az igénylők között elsőbbséget élvez, aki a helyi önkormányzati fenntartású intézmény alkalmazottja vagy hivatal köztisztviselője, illetve önkormányzati dolgozó, vagy önkormányzati cég dolgozója.

(4) A bérleti jogviszony legfeljebb öt (5) évre szólhat és csak különösen indokolt esetben, a humánpolitikai bizottság hozzájárulásával hosszabbítható meg.

(5) Hat (6) hónapos felmondási idővel meg kell szüntetni a bérlakásra kötött bérleti jogviszonyt, ha a bérleti

- a) kereső tevékenysége kilencven (90) napnál hosszabb időre megszűnik,
- b) a (2) bekezdés b) pontja szerinti hallgatói jogviszonya megszűnik.

21. §

(1) A 20. § (2) bekezdés a) pontja szerinti igénylővel – az egyéb feltételek megléte esetén – akkor lehet bérleti jogviszonyt létesíteni, ha az önkormányzattal lakáscélú előtakarékosági szerződést köt.

(2) A szerződésben a bérleti számára elő kell írni a lakáscélú megtakarítás minimális szintjét, ami éves szinten a bérlakás bekerülési szintjének 5%-a, azaz 185.000 Ft, amelyet a meghatározott pénzügyintézetnél vezetett elkülönített számlára kell befizetni.

(3) A szerződésben vállalt összeg befizetését legalább évente ellenőrizni kell. Amennyiben az ellenőrzés a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítését állapítja meg, erre a bérleti figyelmét fel kell hívni, majd az eredménytelen felhívást követő tizenöt napon belül a bérleti jogviszonyt fel kell mondani.

22. §

(1) A bérleti jogviszony során bérleti díjat kell fizetni. A lakbér mértékét az Önkormányzat évente felülvizsgálhatja.

(2) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 34. § (1) bekezdés b) pontja szerinti költségelví lakbér megfizetésének elmulasztása esetén – a bérleti szerződésben meghatározott feltételek szerint – a bérleti jogviszonyt fel lehet mondani.

23. §

(1) A mennyiben a bérlakásra az e rendeletben előírt feltételeknek megfelelő személy igénylőként nem jelentkezik, akkor arra – e rendelet szabályai szerint – egyéb bérlakásként bérleti jogviszony létesíthető.

(2) A költségelví lakbérrel kötött egyéb bérleti jogviszony lejárta esetén a bérlakást ismét fiatalok garzonházaként kell hasznosítani.

24. §

A fiatalok garzonházában lévő lakások 2025-ig elidegenítésre vagy nem lakás célú hasznosításra nem jelölhetők ki.

A bérletet terhelő kötelezettségek biztosítékaul kikötött óvadék

25. §

- (1) A bérlő a szociális helyzet alapján bérbeadott önkormányzati bérlakások kivételével az őt a jogszabály és a lakásbérleti szerződés alapján terhelő kötelezettségek biztosítékául a bérleti jogviszony létesítésekor érvényesülő 2 havi lakásbérleti díjjal megegyező összegű óvadékot, valamint 1 havi kalkulált rezsiköltségnek megfelelő mértékű óvadékot köteles fizetni a bérbeadónak.
- (2) Az óvadékot készpénzzel kell megfizetni legkésőbb a bérlakás bérlő számára történő birtokba adásának időpontjáig. Az óvadék megfizetése a lakás birtokba adásának feltétele. Ha az óvadék nyújtásával a bérlő a lakásnak a birtokba adásra a bérleti szerződésben meghatározott időpontjáig képest 15 napot elérő késedelembe esne, a bérbeadó jogosult a lakásbérleti szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal elállni.
- (3) Az óvadék felhasználása esetén a bérlő azt köteles ismételt megfizetni bérbeadó részére.
- (4) Az óvadék összegét a bérbeadó elkülönített számlán köteles elhelyezni.
- (5) Az óvadéokra a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

II. Fejezet Bérbeadói hozzájárulások

26. §

- (1) A bérbeadó az élettársak közös írásbeli kérelmére bérlőtársi szerződést köteles kötni, ha
- a) az élettársak bizonyíthatóan legalább 5 éve megszakítás nélkül élettársi közösségben élnek, és
 - b) az élettársak egyike sem rendelkezik másik beköltözhető lakással.
- (2) A bérleti szerződés megkötését követően a lakásba beköltöző élettárs és a bérlő közös írásbeli kérelmére a bérbeadó bérlőtársi szerződést köteles kötni, ha
- a) a lakásba később költöző élettárs befogadásához a bérbeadó hozzájárult és az élettársak bizonyíthatóan legalább 5 éve megszakítás nélkül élettársi közösségben élnek, továbbá
 - b) az élettársnak nincs másik beköltözhető lakása.

27. §

- (1) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával az alábbi személyeket fogadhatja be:
- a) élettársát, amennyiben az a város területén másik beköltözhető lakással nem rendelkezik;
 - b) testvérét, ha a befogadást követően a család minden tagja részére legalább 6 m² nagyságú lakóterület biztosítható.
- (2) A *TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció keretében* felújított és kialakított szociális bérlakások esetében csak akkor engedélyezhető további személyek befogadása, ha a pályázati Felhívás 3.2./55. pontjában szereplő előírások nem sérülnek, kivéve az oda születő gyermekeket:
- A beavatkozási helyszín esetében a lakás hasznos alapterületének teljesítenie kell szám szerinti alábbi kritériumot:

- 1 fő esetén minimum 30 m²
- 2 fő esetén minimum 30 m²
- 3 fő esetén minimum 35 m²
- 4 fő esetén minimum 40 m²
- 5 fő esetén minimum 48 m²
- 6 fő esetén minimum 55 m²

Minden további költöző esetén +5 m²/fő hasznos alapterületet kell biztosítani

28. §

- (1) A bérlő a lakást a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával elcserélheti.
- (2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag lakásingatlanra cserélhető.
- (3) A *TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció keretében* felújított és kialakított szociális bérlakások esetében az (1) bekezdés nem alkalmazható.

III. Fejezet
A felek jogai és kötelezettségei

29. §

- (1) A bérbeadó a bérlővel **bérleti szerződést** köt.
- (2) A képviselő-testület felhatalmazza a bérbeadót – ahol a Lakás tv. a bérbeadó és a bérlő jogainál és kötelezettségeinél a felek megállapodására utal – a bérbeadó tekintetében a megállapodás tartalmának meghatározására.
- (3) A bérbeadó a megállapodásban egyéb olyan feltételt is szabhat, amely az állékonysághoz, az ingatlan megfelelő állapotban tartásához szükséges.
- (4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal ellenőrzi. A bérlő köteles biztosítani a lakásba történő bejutást, illetőleg túrni az ellenőrzést.
- (5) A Bérbeadó az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérlőt 15 napon belül írásban, határidő kitűzésével köteles felhívni és a végrehajtást ellenőrizni.
- (6) A bérbeadó - tudomására jutott olyan körülmények esetén, amelyek fennállása a lakás állagmegóvását veszélyezteti, vagy a bérlők magatartása azt indokolja - előzetes bejelentés nélkül soron kívüli ellenőrzést tarthat.
- (5) A *TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció* keretében felújított és kialakított szociális bérlakások esetében az felújításra vonatkozó garanciális időszak alatt, továbbá a *TOP-4.3.1-15 pályázat* fenn tartási időszaka alatt a rendeltetésszerű használatot és állagmegóvást a bérbeadó 6 havonta ellenőrzi.
- (6) A *TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció* keretében felújított és kialakított szociális bérlakások esetében a bérlő köteles biztosítani a pályázat megvalósításával kapcsolatos hivatalos ellenőrzések során a lakásba történő bejutást, illetőleg eltúrni az ellenőrzést.

30. §

- (1) A Bérbeadó az átadott ingatlanokra, helyiségekre vagyonszámítását köteles kötni, valamint az üzemeltetési és működési szabályzatokat, utasításokat (Házirend) arra vonatkozóan megalkotni és betartatni.
- (2) A társasházi ingatlanokban lévő lakásokkal kapcsolatban Bérbeadó feladatai részét képezi a közös lakógyűléseken való részvétel, érdekképviselet.

IV. Fejezet
A lakásbérlet megszűnése

31. §

- (1) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha:

- a) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy az ingatlan további lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,
 - b) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást rongálják, a lakást vagy a hozzá tartozó kertet rendeltetésükkel ellentétesen használják,
 - c) a bérlő egy havi rezsiköltség tartozással vagy egy havi bérleti díj tartozással rendelkezik, vagy egy havi közös költség hátralékot halmoz fel, melyet felszólítás ellenére sem teljesít,
 - d) a bérlő nem fizeti meg a felhasznált óvadék összegét bérbeadó részére,
 - e) a bérlő a 29. §-ban rögzített ellenőrzést megghiúsítja,
 - f) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban illetve a házirendben előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
- (2) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondja, ha a bérlő három havi rezsiköltség tartozással vagy három havi bérleti díj tartozással rendelkezik, vagy három havi közös költség hátralékot halmoz fel.

V. Fejezet

A lakbér és lakáshasználati díj

32. §

- (1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás (a lakás helyiségei) használatáért a bérlő **lakbért** köteles fizetni.
- (2) Köteles a bérlő megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a jogszabályban, illetve bérleti szerződésben – vagy más megállapodásban – meghatározott más szolgáltatás díját.
- (3) A bérbeadó által nyújtott a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatások különösen:
- a) beépített bútorhasználat,
 - b) vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
 - c) központi fűtés, melegvíz használat,
 - d) a közös használatra szolgáló helyiségekben levő olyan berendezések használata, amelyeknél az egyedi fogyasztás mérhető,
 - e) személyszállítás,
 - f) rádió- és televízióadók vételének biztosítása,
 - g) internet szolgáltatás,
 - h) egyéb külön meghatározott szolgáltatás.

33. §

- (1) A lakbér mértékét a rendelet 4. számú melléklete határozza meg.
- (2) A lakbért az Önkormányzat a Bérbeadó minden év február 28. napjáig benyújtott javaslata alapján, évente felülvizsgálhatja.
- (3) A lakbért a szerződés meghosszabbításakor felül kell vizsgálni.
- (4) A lakbér összegét – a kerekítés szabályai szerint – forintra kerekítve kell megállapítani.
- (5) Ha a lakás alapterületében vagy komfortfokozatában változás következik be, a lakbért módosítani lehet.
- (6) Ha felek eltérően nem állapodtak meg, a bérlő saját költségén köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. Csere esetén a minőségi követelmények teljesítése miatt bérlő azt Bérbeadóval előzetesen egyeztetni köteles. Ellenkező tartalmú megállapodás esetén a bérbeadó a lakbért a lakáson belüli feladatok vállalásával arányos mértékben emelheti.

(7) A bérleti díjba beszámításra kerülhet a felújítás, - annak megkezdése előtt Bérbeadóval egyeztetett műszaki tartalommal -, elvégzett munkáknak (beszerzett eszközöknek) igazolását és elfogadását, Bérbeadó részéről történő átvételét követően, de amennyiben a kivitelezés minősége (beszerzett eszköz minősége) nem megfelelő, úgy azt a lakásgazdálkodásért felelős szervezet (Bérbeadó) beszámítani nem köteles.

(8) A *TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció keretében* felújított és kialakított szociális bérlakások esetében a felújításra és építésre vonatkozó garanciális időszak alatt kizárólag a bérbeadó rendelhet el karbantartást, javítást, kivételt képez a tisztasági festés.

34. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások – a 75/2013. (XII. 18.) BM rendelet hatálya alá tartozó lakások kivételével – a szolgálati, valamint az intézményi (céges) bérlakások lakbérét az e rendeletben foglaltak szerint kell megállapítani és megfizetni.

(2) A megállapított lakbért módosítani lehet, ha a lakás alapterülete, használati értéke alapján az Önkormányzat/Bérbeadó költségében változás következik be.

(3) Ha a bérlő a lakást bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy a lakás használati értéke megváltozik, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem módosítható. A különbözeti érték elszámolásáról ilyen esetben külön kell rendelkezni.

35. §

(1) A lakás jogcím nélküli használata esetében – a használat ellenértékeként – az e rendelet alapján megállapítható lakbérnek megfelelő összegű **használati díjat** kell fizetni.

(2) A lakáshasználati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított kettő hónap elteltével – ha a jogcím nélküli lakáshasználó csereelhelyezésre nem tarthat igényt – a kétszeresére, újabb két hónap elteltével a háromszorosára kell emelni.

36. §

(1) A lakbér és lakáshasználati díj tartozásokkal kapcsolatban **Bérbeadó** dönt. Bérbeadó a lakbérjogosultságot évente felülvizsgálja.

(2) A *TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció keretében* felújított és kialakított szociális bérlakások esetében a bérbeadó az szociális lakbérjogosultságot két évente felülvizsgálja.

III. Rész

A helyiségbérlet szabályai

37. §

(1) A **bérbeadó** pályázat útján hasznosítja – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – az önkormányzat tulajdonában álló, **nem lakás céljára épült vagy ilyen célra átminősített**, üres, bérleti joggal nem terhelt helyiségeket.

(2) A bérbeadó nem írhat ki pályázatot azokra a helyiségekre, amelyek valamely önkormányzati feladat ellátásához szükségesek.

(3) A **pályázati eljárásra** a lakások pályázat útján történő bérbeadásának szabályait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

- a) a pályázati hirdetmény tartalmáról, így különösen a bérleti díjról, a bérbeadás időtartamáról a pályázati kiírást megelőzően a bérbeadó dönt;

- b) amennyiben ugyanarra a bérleményre kettő egymást követő pályázati kiírás alapján sem volt jelentkező, a bérlemény pályázati eljárás nélkül is bérbe adható;
 - c) a bérbeadó a legjobb ajánlatot tevővel köti meg a bérleti szerződést azzal, hogy a rendelet 4. § (5) bekezdésében rögzített korlátozást nem kell figyelembe venni, de a pályázati ajánlatok egyezősége esetén az a magánszemély, akinek a pályázat kiírásakor lakóhelye, vagy tartózkodási helye, illetve egyéb pályázó esetén székhelye vagy telephelye Tamási városban van, előnyt élvez, a pályázat győzteseként őt kell kihirdetni.
- (4) A bérbeadó a pályázat nyertesével az (5) bekezdésben meghatározott kivétellel **legfeljebb 5 évre szóló bérleti szerződést** köthet.
- (5) Határozatlan időre szóló bérleti szerződés csak kivételesen köthető, elsősorban, ha a bérlő az önkormányzatokról szóló törvényben meghatározott ellátási feladatokhoz kapcsolódó célra kívánja a helyiséget bérbe venni.
- (6) A bérleti szerződésben megjelölt határidő eltelte után, amennyiben a volt bérlő a helyiséget tovább kívánja használni és bérleti díj tartozása nincs, a bérbeadó a helyiségre – legfeljebb újabb 5 évi időtartamra – ismét bérleti szerződést köthet.
- (7) A bérbeadó – a lakosság, a vállalkozások érdekében álló, jobb színvonalú szolgáltatást biztosító stb. tevékenység esetében – önkormányzati érdekből a (4) bekezdés szerinti időtartam ketszeresére is köthet szerződést.

38. §

- (1) A bérbeadó a helyiségekre **bérlőtársi szerződést akkor köthet**, ha a helyiség hasznosítására kiírt pályázatra két vagy több egyéni vagy társas vállalkozó együttesen nyújtott be pályázatot és a pályázatban nyilatkoztak arról, hogy a pályázat elnyerése esetén a helyiséget bérlőtársakként kívánják használni.
- (2) A bérleti szerződés megkötése után a felek közös kérelmére bérlőtársi szerződést akkor köthet a bérbeadó, ha
- a) a leendő bérlőtárs vállalkozói igazolvánnyal (jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén alapító vagy ezzel egyenértékű okirattal) rendelkezik,
 - b) a bérlőtársak egy helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységének a más jogszabályokban előírt feltételei biztosíthatók, és
 - c) a leendő bérlőtárs befogadásához a bérbeadó hozzájárult.
- (3) Amennyiben a bérlőtársak közül az egyik bérlőtárs bérleti jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtárs kérelmére a bérbeadó köteles az egész helyiséget részére bérbe adni.

IV. Rész

A bérlakások és helyiségek elidegenítése

39. §

- (1) Ha az **önkormányzati bérlakást** a Lakás tv. 49. § (1) bekezdésében felsorolt személy vásárolja meg a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházás összegével csökkentett beköltözhető forgalmi érték 70 %-a.
- (2) Ha a felek másképpen nem állapodnak meg, a vevő a szerződés megkötésével egyidejűleg a vételár 20 %-át köteles egy összegben megfizetni.
- (3) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, részére – kérelmére – legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.
- (4) Amennyiben a vevő a vételárhátralék megfizetését 25 évi időtartamnál rövidebb időre vállalja, az alábbiak szerinti kedvezmény illeti meg a vételárhátraléokra:
- a) 20 éves törlesztés vállalása esetén 10 %,

- b) 15 éves törlesztés vállalása esetén 15 %,
- c) 10 éves törlesztés vállalása esetén 20 %,
- d) 5 éves törlesztés vállalása esetén 25 %.

(5) A Lakás tv. 49. §-ában szabályozott elővásárlási joggal érintett lakás bérbeadója a lakásra vonatkozó, megfelelően felszerelt, a jogszabályi előírásoknak megfelelő vásárlási ajánlatot nyolc napon belül köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni.

(6) Ha az elővásárlásra jogosult harminc napon belül úgy nyilatkozik a bérbeadó felé, hogy az ajánlat tartalmát elfogadja, a szerződést – az ajánlat tartalmának megfelelően – vele kell megkötöni.

(7) Amennyiben a vevő a vételárhátralék megfizetését 15 évi időtartamnál rövidebb időre vállalja, az alábbiak szerinti kedvezmény illeti meg a vételárhátralékra:

- a) 10 éves törlesztés vállalása esetén 10 %,
- b) 5 éves törlesztés vállalása esetén 15 %.

(8) Amennyiben a vevő a lakást részletfizetési kedvezménnyel vásárolja meg, a pénztartozás biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

(9) Az elidegenítési tilalommal terhelt lakás elidegenítéséhez a képviselő-testület indokolt esetben hozzájárulhat. Ilyen indokolt eset különösen:

- a) ha a tulajdonos a lakást más, vételi joggal rendelkező személy részére kívánja elidegeníteni,
- b) ha az értékesíteni kívánt lakás helyett másik lakást vásárol,
- c) ha a tulajdonos munkahelyének vagy családi körülményeinek megváltozása miatt kényszerül más településre költözni,
- d) ha az értékesítésre házasságfelbontás miatti vagyongegosztás következtében kerül sor.

(10) A terhelési tilalommal megterhelt lakás további megterheléséhez a képviselő-testület a lakás felújításához, átalakításához, korszerűsítéséhez szükséges pénzügyi kölcsön felvétele esetén hozzájárulhat.

40. §

(1) A **vételi, illetőleg elővásárlási joggal nem érintett** önkormányzati bérlakások **nem idegeníthetők el.**

(2) A *TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció keretében* felújított és kialakított szociális bérlakások a pályázat fenntartási időszakában nem idegeníthetők el.

(3) Az (1) bekezdésben írt szabály alól a bérbeadó javaslatára a képviselő-testület felmentést adhat.

41. §

(1) A Lakás tv. 58. § (1) bekezdése szerinti **elővásárlási joggal érintett helyiségre** vonatkozó, a képviselő-testület által előzetesen véleményezett és elfogadásra alkalmasnak talált vásárlási ajánlatot a bérbeadó nyolc napon belül köteles az elővásárlásra jogosult bérlővel (bérlőtárssal) közölni.

(2) Ha az elővásárlásra jogosult – tizenöt napon belül – úgy nyilatkozik a bérbeadó felé, hogy az ajánlat tartalmát elfogadja, a szerződést – az ajánlat tartalmának megfelelően – vele kell megkötöni.

(3) Ha a jogosult a tizenöt napos határidő alatt a (2) bekezdés szerinti nyilatkozatot nem teszi, a helyiség az ajánlatnak megfelelően vagy annál kedvezőbb feltételek mellett eladható.

(4) Az elővásárlási joggal érintett helyiség csak a mindenkori forgalmi értékével egyező vételárért és vételárengedmény nélkül idegeníthető el.

(5) A Lakás tv. 58. § (1) bekezdésében nem említett egyéb önkormányzati tulajdonú helyiségek csak pályázat útján – a képviselő-testületnek az elidegenítésre vonatkozó előzetes állásfoglalása alapján – értékesíthetők.

(6) Az (5) bekezdésben szabályozott esetben a helyiség tulajdonjogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati tárgyaláson a mindenkori forgalmi érték 100 %-át meghaladó legmagasabb vételár egy összegben történő megfizetésére tesz ajánlatot.

V. Rész Elszámolásra vonatkozó szabályok

42. §

Bérbeadó az 1. számú mellékletben meghatározott ingatlanok tekintetében a befolyt bérleti díjak és a ráfordított költségek (továbbiakban bevételek) összegéről az éves beszámolója keretében minden évben beszámol a képviselő-testületnek. A bevételek pozitív egyenlegének felhasználásáról a képviselő-testület dönt tárgyét követően május 31. napjáig, mely bevétel a bérbeadót illeti.

VI. Rész Vegyes rendelkezések

43. §

(1) A lakások és helyiségek bérletével és elidegenítésével kapcsolatos **eljárásban** az érintett **állampolgár az alábbi személyes adatait köteles szolgáltatni:**

- a) név, születési hely és idő, anyja neve, családi állapot;
- b) lakcím, tartózkodási hely;
- c) jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó nyilatkozat, igazolás;
- d) e rendelet 9. § (7) bekezdésében foglaltak esetén az egészségi állapotra vonatkozó orvosi igazolás.

(2) A fenti adatszolgáltatási kötelezettség az igénylővel közös háztartásban élő valamennyi személyre is vonatkozik.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt adatok közül az állampolgár jövedelmi és vagyoni viszonyaira, valamint az egészségi állapotára vonatkozó adatok, valamint a nem közérdekű, illetve közérdekből nem nyilvános személyes adatok nem hozhatók nyilvánosságra.

(4) **Jogi személy (egyéb szervezet) adatszolgáltatási kötelezettsége** az e rendelet szerinti eljárásban hivatalos megnevezésére, képviselőjének megnevezésére, bankszámlaszámának közlésére, anyagi kötelezettségvállaláshoz fedezetigazolásra terjed ki.

44. §

(1) Az e rendelet hatálybalépése előtt önkormányzati érdekből meghatározott időre szóló lakás-kiutalásban részesült közalkalmazottak e rendelet hatálybalépését követően, illetve a lakáskiutaló határozatban meghatározott határidő lejárta után a bérbeadótól kérhetik az általuk használt lakás részükre történő ismételt bérbeadását.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott személyekkel csak az intézménynél fennálló közalkalmazotti jogviszonyuk idejére szóló bérleti szerződést köthet.

45. §

(1) Az önkormányzat a Lakás tv. 62. § (1)-(2) bekezdései szerinti **lakásértékesítési bevételeit elkülönített számlán kezeli**, amelynek felhasználásáról - a képviselő-testület átruházott hatáskörében eljárva - a polgármester jogosult dönteni. A bevételeket kizárólag ingatlan vásárlására, korszerűsítésére lehet felhasználni.

(2) A polgármester a bevételek felhasználásáról munkaterv szerint beszámol a képviselő-testületnek.

(3) A *TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció keretében* felújított és kialakított szociális bérlakások esetében az önkormányzat a **lakásbérleti díjakból befolyó bevételeket elkülönítetten tartja nyilván** és a keletkezett bevételek kizárólag ugyanezen szociális bérlakások fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos költségekre fordíthatók.

VII. Rész Záró rendelkezések

46. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépésekor fennálló és azt követően keletkező valamennyi bérleti és használati jogviszonyra, valamint jogcím nélküli lakáshasználatra alkalmazni kell.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Tamási Város Önkormányzati Képviselő-testületének 10/1994. (V. 5.) számú önkormányzati rendelete.

Tamási, 2020. szeptember 30.

Porga Ferenc s. k.
polgármester

Gulyásné dr. Könye Katalin s. k.
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2020. október 1.

Gulyásné dr. Könye Katalin s. k.
jegyző

Záradék:

Utolsó egységes szerkezetbe foglalás időpontja: 2020. december 17.

Gulyásné dr. Könye Katalin
jegyző

1. számú melléklet a 32/2020. (X. 1.) önkormányzati rendelethez²**Jelen rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek****I. Lakások**

Sorszám	Cím	Helyrajzi szám	Megjegyzés
1.	Arany János u. 1.	30	ház és kert
2.	Bercsényi u. 11.	524	ház és kert
3.	Deák Ferenc u. 19. Fsz/2.	41	háztárs
4.	Dózsa György u. 79/A.	961	
5.	Dózsa György u. 79/B.	961	
6.	Gárdonyi u. 28. Fsz/1.	699/3	
7.	Hunyadi u. 5.	208/5	Szociális lakás, TOP-4.3.1
8.	Hunyadi u. 7.	208/4	Szociális lakás, TOP-4.3.1
9.	Kishenye 1.	3628/2	volt iskolaépület
10.	Kossuth tér 5.	315	20 db bérlakás (Fecskeház)
11.	Kossuth tér 6.	315	háztárs
12.	Móricz Zs. ltp. 8/A. I/1.	798	
13.	Móricz Zs. ltp. 8/A. I/2.	798	
14.	Móricz Zs. ltp. 8/A. I/3.	798	
15.	Móricz Zs. ltp. 8/A. II/5.	798	
16.	Móricz Zs. ltp. 8/A. II/6.	798	
17.	Móricz Zs. ltp. 8/A. III/7.	798	
18.	Móricz Zs. ltp. 8/A. III/8.	798	
19.	Móricz Zs. ltp. 8/A. III/9.	798	
20.	Móricz Zs. ltp. 8/B. Fsz.2.	798	
21.	Móricz Zs. ltp. 8/B. I/4.	798	
22.	Móricz Zs. ltp. 8/B. I/5.	798	
23.	Szabadság u. 15/A.	857	ház és kert
24.	Szabadság u. 15/B.	857	ház és kert
25.	Szabadság u. 41./B	796/24	
26.	Szabadság u. 11.	861	volt irodaépület
27.	Széchenyi u.14.	418/1	ház és kert
<u>28.</u>	<u>Hunyadi tér 3.</u>	<u>226</u>	<u>3 db szociális lakás, TOP-4.3.1</u>

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Sorszám	Cím	Helyrajzi szám	Megjegyzés
1.	Deák Ferenc u. 7.	51	
2.	Szabadság u. 29.	819	
3.	Szabadság u. 15.	857	
4.	Szabadság u. 35.	808/3	kivéve a Tamási Rádió által használt 36 m ²
5.	Szabadság u. 54.	356	Kormányhivatal
6.	Szabadság u. 64.	407/11	
7.	Nyírfasor 15.	011/92/A/1	Innov. közp.
8.	Nyírfasor 15.	011/92/A/3	
9.	Kossuth tér 6.	315	háztárs, volt Bio-Fontana labor

² Módosította: 43/2020. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2021. január 1. napjától.

2. számú melléklet a 32/2020. (X. 1.) önkormányzati rendelethez**FIGYELEM !****A bekeretezett részeket a bérbeadó tölti ki !****Bérleti ajánlat**

(Lakásnak – szociális helyzet alapján történő – bérbeadása iránti kérelem)

A kérelmező nyilvántartási száma:

.....

I. A bérelni kívánt lakás adatai:

(a megfelelő szövegrész aláhúzendó)

- 1./ - lakás
 - megüresedő lakás
- 2./ - összkomfortos
 - komfortos
 - félkomfortos
 - komfort nélküli
- 3./ - egy szobás
 - két szobás
 - három szobás
 - háromnál több szobás
 - egyéb, éspedig:

II. A kérelmezőre és családjára vonatkozó személyi adatok:1./ A kérelmezőre vonatkozó személyi adatok

- neve:
- lakóhelye (tartózkodási helye):.....
- lakcíme bejelentésének időpontja:
- születési helye, ideje:
- anyja neve:
- állampolgársága:
- családi állapota:
- munkahelyének megnevezése, címe:

2./ A kérelmező házastársára (élettársára) vonatkozó személyi adatok:

- neve:
- lakóhelye (tartózkodási helye):
- lakcíme bejelentésének időpontja:
- születési helye, ideje:
- anyja neve:

- állampolgársága:
- munkahelyének megnevezése, címe:

3./ Egyéb kereső családtagokra vonatkozó személyi adatok:

név	születési év	foglalkozás	rokoni kapcsolat
.....
.....
.....
.....

4./ Egyéb eltartott (nem kereső) családtagokra vonatkozó személyi adatok:

név	születési év	foglalkozás	rokoni kapcsolat
.....
.....
.....
.....
.....

III. A kérelmező és családja jövedelmi és vagyoni helyzete:

1./ Jövedelmi viszonyok:

- a) kérelmező havi nettó átlagjövedelme:
- b) kérelmező házastársa (élettársa) havi nettó átlagjövedelme:
- c) egyéb kereső családtagok havi nettó átlagjövedelme összesen:
- d) a család nettó átlagjövedelme összesen:
- e) a kérelmező és házastársa (élettársa), valamint kereső családtagjai havi átlagjövedelmét csökkentő tényezők (tartásdíj, gondozási díj stb.) jogcíme és összege:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - a család összlétszáma:fő - az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem:Ft |
|---|

2./ Vagyoni viszonyok:

- a) családi ház
- b) lakás
- c) üdülő (hétvégi ház, nyaraló stb.)
- d) építési telek (lakás, üdülő telek)
- e) földterület
- f) szőlő, kert, gyümölcsös
- g) személygépkocsi
- h) készpénzFt
- i) egyéb vagyontárgy

IV. A kérelmező és családja egészségügyi viszonyai:

Nyilatkozom, hogy

- a kiírt pályázat feltételeit elfogadom, a közölt adatok a valóságnak megfelelnek, és tudomásul veszem, hogy valótlan adatok közlése a pályázatból való kizárást eredményezi.
- beleegyezem abba, hogy a bérbeadó képviselői helyszíni szemle során győződjenek meg az általam szolgáltatott adatok valódiságáról.
- Nyilatkozom, hogy a bérleti jog megszűnése után a Tamási Város Önkormányzatával vagy az Építő és Városüzemeltető Kft-vel szemben elhelyezési igényt nem támasztok.

Vállalom, hogy a birtokba lépés előtt közokiratba foglaltan nyilatkozom arról, hogy a lakásbérleti jogviszony bármely okból való megszűnése esetén a lakást 30 napon belül elhagyom.

Nyilatkozom, hogy a pályázat elbírálásában részt vevő személyek a pályázatban megadott személyes adataimat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kezelhetik.

....., 20....évhónap.

.....
kérelmező aláírása

Tájékoztatás:

A bérleti ajánlathoz csatolni kell:

- a) az együtt költöző személyek jövedelmi igazolásait:
Pályázó (és együtt költöző hozzátartozói) nettó jövedelmére vonatkozó, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) által kiállított igazolás az előző év bevallása alapján, vagy ha a pályázat kiírására adott év június 30-a előtt kerül sor, a pályázó (és együtt költöző hozzátartozói) nettó jövedelmére vonatkozó egyéb igazolás,
(alkalmazandó a mellékelt formanyomtatvány)
- b) tartós egészségkárosodás esetén a háziorvos erről szóló igazolását.
NYILATKOZAT a személyi, vagyoni és jövedelmi adatokról
(alkalmazandó a mellékelt formanyomtatvány)
- c) Igazolás arról, hogy Tamásiban 5 éve bejelentett lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkezik illetőleg Tamásiban munkaviszonnyal rendelkező köztisztviselők, közalkalmazottak esetén a munkaviszony igazolása,
- d) Jelenlegi lakhatási jogcímének igazolása (bérleti/albérleti szerződés, befogadó nyilatkozat, etc.),
- e) Pályázóval együtt költöző gyermekeinek születési anyakönyvi kivonata,
- f) Iskoláskorú gyermek esetén a tanintézmény által kiállított iskolalátogatási igazolás,
- g) Hatósági iroda 30 napnál nem régebbi igazolása arról, hogy pályázónak nem áll fenn semmilyen tartozása Tamási Város Önkormányzata felé

A jövedelemszámításnál irányadó időszak a havonta rendszeresen mérhető jövedelmeknél a bérleti ajánlat megtételét megelőző három hónap, egyéb jövedelmeknél egy év.

NYILATKOZAT
a személyi, vagyoni és jövedelmi adatokról

Az alábbi nyilatkozatot teszem:

A bérlő adatai:

Név:
Születési név:
Állampolgárság:
Cím:
Tartózkodási helye:
Telefon:

A bérlőtárs (házastárs, élettárs, stb.) adatai:

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

Vagyoni adatok: Vagyoni adatok: Az igénylő, házastárs, élettárs, stb. és a velük együtt költöző családtagok tulajdonában álló ingatlan(ok), lakás, hétvégi ház, üdülőtelek, mezőgazdasági ingatlan és a jelentősebb értékű ingó vagyon {pl.: személygépkocsi, műtárgy, **üzletrész, vagyoni értékű jog** (pl.: **haszonélvezeti jog, bérleti jog**), **értékpapír stb.**} és azok forgalmi értékének felsorolása:

Vagyontárgyak (vagyoni értékek) megnevezése

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

Forgalmi értéke (Ft-ban)

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

Jövedelmi adatok: A bérlő, a bérlőtársa és a velük együtt lakó családtagok és jövedelmeik felsorolása:

Név	Születés helye, ideje	Mióta lakik a lakásban	Foglalkozása	Nettó jövedelme Ft/hó*

* A nyilatkozat benyújtását megelőző 12 hónap 1 hónapra eső átlagjövedelme.

....., 20... év hó ... nap

.....
bérlő

.....
bérlőtárs

JÖVEDELEMNYILATKOZAT³

A szociális ellátást kérelmező neve:

A kérelmező által igényelt szociális ellátás megnevezése:

A nyilatkozatot tevő neve:

Születési helye, ideje:

Anyja leánykori neve:

(Mindен, a háztartásban élő cselekvőképes személynek ezen a lapon kell nyilatkoznia a jövedelméről és ebből következően a nyilatkozatát aláírásával kell hitelesítenie a nyomtatvány alján.) A háztartásban élő cselekvőképtelen vagy korlátozottan cselekvőképes személy jövedelméről a törvényes képviselőnek kell nyilatkoznia. Amennyiben a törvényes képviselő maga is tesz jövedelemnyilatkozatot, akkor a gondozottja jövedelmét elegendő saját nyilatkozatában – külön – feltüntetnie.)

1. Munkaviszonyból és más foglalkoztatási jogviszonyból származó jövedelem: Ft
2. Társas és egyéni vállalkozásból, őstermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből származó jövedelem: Ft
3. Alkalmi munkavégzésből származó jövedelem: Ft
4. Táppénz, gyermekgondozási támogatások: Ft
5. Nyugellátás és egyéb nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások: Ft
6. Önkormányzat, járási kormányhivatal és munkaügyi szervek által folyósított ellátások: Ft
7. Egyéb jövedelem: Ft
8. Összes jövedelem: Ft

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fent közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Tudomásul veszem, hogy a kérelemben közölt jövedelmi adatok valódiságát a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10. §-ának (7) bekezdése alapján a szociális hatáskört gyakorló szerv – az állami adóhatóság illetékes igazgatósága útján – ellenőrizheti.

Hozzájárulok a kérelemben szereplő adatoknak a szociális igazgatási eljárás során történő felhasználásához.

.....

....., 20

.....
 A nyilatkozatot tevők aláírása

³ A feltüntetett jövedelmekről a típusának megfelelő iratot (nyugdíjszelvény, munkáltatói igazolás, szerződés stb...) vagy annak másolatát a kérelemhez csatolni kell.

3. számú melléklet a 32/2020. (X. 1.) önkormányzati rendelethez

**Tamási Város Önkormányzat tulajdonában álló helyiség bérletére vonatkozó
igénybejelentő lap**

I. A jelentkező adatai:

1. A társaság /természetes személy/:
2. Székhelye/lakcíme:
3. Telefon, telefax szám, e-mail cím:
4. A társaság vezetőjének neve:
5. A társaság cégjegyzékszám (lajstromszáma):
6. A pályázó társaság/ természetes személy bankszámlaszáma és a számlavezető pénzintézet megnevezése:
.....

II. A bérleti árajánlat:

Bérleti ajánlatom(tunk) a **Tamási**, hrsz alatt felvett, természetbenszám alatt található m² alapterületű bérleményre vonatkozik, határozatlan/év határozott időtartamra, Ft, azaz forint havi nettó bérleti díjért. Az ingatlant az alábbi tevékenység/ek céljára kívánom hasznosítani:
.....

III. Ajánlattevői nyilatkozat:

Alulírott (név) a Tamási Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, a Tamási, hrsz alatt felvett, természetben szám alatt található m² alapterületű bérleményre vonatkozóan a bérleti ajánlatomat/tunkat az ingatlan megtekintését követően tettem/tettük meg.

Tudomásul veszem, hogy bármilyen építési, átalakítási munka esetén a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy

- a) Az ajánlati kööttség vállalom az ajánlat beérkezését követően minimum 30 (harminc) napig,
- b) Nem állok végelszámolás alatt, vagy nincs ellenem csődeljárás vagy felszámolási eljárás folyamatban,
- c) Tevékenységemet nem függesztettem fel, illetve nem függesztették fel,

- d) Nincs egy évnél régebben lejárt adó-, vámfizetési vagy társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettségem (kivéve, ha megfizetésére halasztást kapott)
- e) Gazdasági, illetőleg szakmai tevékenységével kapcsolatban – öt évnél nem régebben meghozott – jogerős bírósági ítéletben megállapított jogszabálysértést nem követtem el,
- f) A tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény 11. §-a, vagy az Európai Közösséget létrehozó szerződés 81. cikke szerinti – öt évnél nem régebben meghozott – jogerős és végrehajtható versenyfelügyeleti határozatban vagy a versenyfelügyeleti határozat bírósági felülvizsgálata esetén a bíróság jogerős és végrehajtható határozatában megállapított és bírsággal sújtott jogszabálysértést nem követtem el versenyzetési eljárás során; illetőleg ha az ajánlattevő ilyen jogszabálysértését más versenyhatóság vagy bíróság – öt évnél nem régebben – jogerősen nem állapította meg, és bírságot szabott ki,
- g) Letelepedése szerinti ország nyilvántartásában bejegyzéssel rendelkezem,
- h) A szolgáltatás nyújtásához a letelepedése szerinti országban előírt engedéllyel, jogosítvánnyal rendelkezem
- i) jelen eljárásban előírt adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítése során hamis adatot nem szolgáltatottam, illetőleg hamis nyilatkozatot nem tett,
- j) Tamási Város Önkormányzata felé semmilyen tartozásom, köztartozásom nincsen
- k) Vállalom, hogy közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot teszek, miszerint a bérleti szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a bérleményt kiürített, tiszta, használatra alkalmas, birtokbavételi állapotban átadom, és vállalom hogy a bérleti díjat, az óvadékot, valamint egyéb a bérleti jogviszonyból adódó költségeket és terheket a bérleti szerződés szerint megfizetem bérbeadó részére. Tudomásul veszem, hogy a birtokba lépés feltétele a közokiratba foglalt nyilatkozat bemutatása.

.....20.....év.....hó.....nap

aláírás (cégszerű)

III. Benyújtandó melléletek:

- Társaság esetén hatályos adatokat tartalmazó cégkivonatot, valamint aláírási címpéldány másolatot cégszerűen hitelesítve,
- A Hatósági Iroda 30 napnál nem régebbi igazolása arról, hogy a pályázónak nem áll fenn tartozása, illetve köztartozása Tamási Város Önkormányzatával szemben.
- Pénzügyi Iroda 30 napnál nem régebbi igazolása arról, hogy a pályázónak nem áll fenn tartozása, illetve köztartozása Tamási Város Önkormányzatával szemben.

4. számú melléklet a 32/2020. (X. 1.) önkormányzati rendelethez⁴

Bérleti díjak		
<i>Sorszám</i>	<i>Lakáscélú ingatlanok</i>	<i>min. ár/m² (bruttó)</i>
1.	Kossuth tér 5.	800 Ft
2.	Móricz Zs. ltp 8.	1 000 Ft
3.	Szabadság u. 15.	800 Ft
4.	Deák F. u. 19.	800 Ft
5.	Gárdonyi u. 28.	900 Ft
6.	Szabadság u. 39-41.	1 000 Ft
7.	Dózsa Gy. u. 79.	300 Ft
8.	Hunyadi u. 5-7.	575 Ft
9.	Kishenye 1.	200 Ft
10.	Kossuth tér 6.	1 000 Ft
11.	Bercsényi u. 11.	300 Ft
12.	Széchenyi u. 14.	800 Ft
13.	Szabadság u. 11.	300 Ft
14.	Hunyadi tér 3.	500 Ft

⁴ Módosította: 43/2020. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2021. január 1. napjától.